

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Obecní bytová politika

Municipal Housing Policy

Student: Bc. Zuzana Srovnalová
Vedoucí diplomové práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2016

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra veřejné ekonomiky

Zadání diplomové práce

Bc. Zuzana Srovnalová

Student:

Studijní program:

Studijní obor:

Téma:

N6202 Hospodářská politika a správa
6202T055 Veřejná ekonomika a správa

Obecní bytová politika
Municipal Housing Policy

Jazyk vypracování:

čeština

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Teoretická východiska bydlení a bytové politiky
 3. Analýza bytové politiky města Olomouce
 4. Zhodnocení zjištěných údajů a doporučení
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

- SCARRETT, Douglas and Sylvia OSBORN. *Property Valuation*. New York: Routledge, 2014. 208 p. ISBN 978-0-415-71768-0.
- POLÁKOVÁ, Olga et al. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
- ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra et al. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové: Civitas per populi, 2006. 200 s. ISBN 80-903813-0-8.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

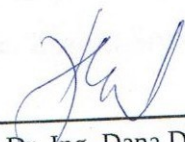
Vedoucí diplomové práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 20.11.2015

Datum odevzdání: 22.04.2016



doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem celou diplomovou práci vypracovala samostatně a použila pouze zdroje, které jsem uvedla v seznamu pramenů a literatury.

V Ostravě dne 22.4.2016



Bc. Zuzana Srovnalová

Poděkování

„Ráda bych touto cestou poděkovala mému vedoucímu práce Ing. Davidovi Slavatovi, Ph.D. za jeho čas a cenné rady, které mi poskytl v průběhu zpracování mé diplomové práce a také bych chtěla poděkovat Správě nemovitostí Olomouce, a.s. za poskytnutí potřebných informací a interních dat.“

OBSAH

1	ÚVOD	5
2	TEORETICKÁ VÝCHODISKA BYDLENÍ A BYTOVÉ POLITIKY	7
2.1	Bytová politika a veřejný sektor	7
2.2	Charakteristika bydlení a bytové politiky	8
2.2.1	Význam a funkce bydlení	8
2.2.2	Typy bydlení a jeho formy	9
2.2.3	Subjekty působící v oblasti bydlení	12
2.3	Státní bytová politika	14
2.3.1	Cíle státní bytové politiky	15
2.3.2	Nástroje státní bytové politiky	16
2.3.3	Koncepce státní bytové politiky	17
2.4	Obecní bytová politika	19
2.4.1	Cíle a nástroje obecní bytové politiky	20
2.4.2	Hospodaření a rozdělení majetku obce	21
2.4.3	Subjekty spravující majetek obce	23
2.4.4	Koncepce obecní bytové politiky	23
3	ANALÝZA BYTOVÉ POLITIKY MĚSTA OLOMOUCE	25
3.1	Územní vymezení a charakteristika města Olomouce	25
3.2	Demografická struktura obyvatel města	27
3.3	Domovní a bytový fond na území města Olomouce	28
3.4	Bytová politika Olomouce vůči vlastnímu bytovému fondu	31
3.4.1	Městský domovní a bytový fond	31
3.4.1	Byty zvláštního určení	33
3.4.2	Subjekty vykonávající správu městského majetku	34

3.5	Pronájem městských bytů	36
3.5.1	Pravidla související s pronájmem městských bytů	36
3.5.2	Evidence žádostí o městský byt	39
3.5.3	Přehled nájemních bytů města Olomouce	40
3.5.4	Výše nájemného v městských bytech	41
3.6	Hospodaření bytového fondu města Olomouce	42
3.7	Koncepční dokument bydlení města Olomouce	43
3.8	Vnější bytová politika	44
3.8.1	Dokumenty města Olomouce související s bydlením	44
3.8.2	Prodej městských pozemků k výstavbě	46
3.8.3	Daň z nemovitých věcí	47
3.8.4	Prodej bytového a domovního fondu města	48
4	ZHODNOCENÍ ZJIŠTĚNÝCH ÚDAJŮ A DOPORUČENÍ	49
4.1	Zhodnocení bytového fondu ve vlastnictví města Olomouce	49
4.2	Zhodnocení výše nájemného u bytů města Olomouce	50
4.2.1	Posouzení efektivnosti výše nájemného městských bytů	50
4.3	Doporučení	55
5	ZÁVĚR	58
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	60
	SEZNAM ZKRATEK	62
	PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ DIPLOMOVÉ PRÁCE	
	SEZNAM PŘÍLOH	
	PŘÍLOHY	

1 ÚVOD

Bydlení je obecně považováno za velmi důležitý ukazatel standardu života. Je vnímáno jako nedílná součást lidských potřeb každého člověka. Přiměřené bydlení je základní podmínkou pro integraci osobnosti a jejího dalšího rozvoje. Bydlení spojujeme s pocitem jistoty a bezpečí, které je nezbytné pro spokojený život obyvatel, zakládání rodin a výchovu dětí. Je proto osobní odpovědností každého jednotlivce zajistit si vhodnou formu ubytování. Ekonomické možnosti obyvatelstva jsou však různé, jsou odrazem jeho schopností, ale také závislé na ekonomickém prostředí, ve kterém se pohybují. Bydlení nám poskytuje místo, které je pro člověka ochrannou před okolními vlivy a ovlivňuje nás po celý život.

Ne každý jedinec má možnost svými silami uspokojit potřebu bydlení, pro tyto případy je vytvořena bytová politika státu, která napomáhá těmto osobám z principu solidarity. Z pohledu obecní bytové politiky je oblast bydlení jednou z hlavních aktivit, které se věnuje. Bytová politika obcí by se měla zaměřovat na zvyšování dostupnosti bydlení, kvality bytového fondu a vytváření podmínek takových podmínek, aby každá osoba získala odpovídající ubytování.

Cílem této diplomové práce je analyzovat a zhodnotit vybrané nástroje bytové politiky města Olomouce, speciálně bude provedena analýza zaměřená na zhodnocení efektivnosti pronájmu městských bytů a rozbor hospodaření s bytovým fondem.

K naplnění cíle diplomové práce jsou použity **metody**: V teoretické části je použita literární rešerše a deskripce při definování a vymezení pojmů z oblasti bytové politiky. V praktické části je použita analýza dokumentů, statistických dat a časových řad. Ve zhodnocení výsledků je použita metoda analýzy a komparace. Při vyvozování závěru a interpretaci je použita metoda indukce a dedukce. Vlastní šetření týkající se nájemních a prodejních tržních cen je za pomoci dat z Hanácké realitní kanceláře.

Pro naplnění cíle je ověřována **hypotéza**: Nájemní byty města Olomouce se pronajímají za průměrně nižší nájemné, než je tomu u bytů pronajímaných za tržní nájem. Domněnka vychází z toho, že radou města Olomouce je schválen předpis, který stanovuje výši

nájemného v korunách za 1 m² podlahové plochy. Dokud bude tento předpis platit, bude výše městského a tržního nájemného rozdílná.

Diplomová práce obsahuje pět kapitol a je rozdělena na teoretickou a praktickou část. Teoretická část práce slouží jako podklad pro zpracování praktické části. První kapitolu tvoří samotný úvod a poslední závěr diplomové práce. Druhá kapitola je zaměřena na objasnění pojmů z oblasti bydlení a bytové politiky, další částí práce je rozdělení na státní bytovou politiku a obecní bytovou politiku, kde jsou vymezeny jednotlivé cíle a členění nástrojů bytových politik.

Praktickou část diplomové práce tvoří třetí a čtvrtá kapitola. Ve třetí kapitole je provedeno analyzování bytové politiky města Olomouce, kde je uveden rozbor domovního a bytového fondu na celém území Olomouce, dále bytová politika zaměřená na vývoj a správu pouze vlastního bytového fondu. Poté část věnovaná nájemnímu bydlení, kde jsou vymezeny podmínky poskytování městských bytů, evidence žádostí, přehled nájemních bytů a výše nájemného stanovená městem. Následuje bytová politika zaměřená vůči ostatním, kde jsou vymezeny související dokumenty z oblastí bydlení a ostatní nástroje vztahující se na vnější oblast bydlení.

Zhodnocení dosažených výsledků a doporučení je obsaženo ve čtvrté kapitole, která slouží ke komparaci bytového fondu a výše nájemného městských a tržních bytů. Po tomto zhodnocení je navrženo doporučení.

Vyhledávání informací o problematice bydlení je zpracováno převážně z odborné literatury nebo platných koncepčních dokumentů upravující bydlení. Část analytická je zpracovaná za pomoci Správy nemovitostí Olomouc, a.s. která poskytla potřebné údaje a Hanácké realitní kanceláře, díky které se daly porovnat průměrné tržní ceny výše nájemného a průměrné ceny prodaných bytů za sledované roky.

2 TEORETICKÁ VÝCHODISKA BYDLENÍ A BYTOVÉ POLITIKY

V této druhé části diplomové práce bude nejprve objasněna bytová politika jako součást veřejného sektoru, dále popsána charakteristika bydlení a bytové politiky, budou zde uvedeny konkrétní typy a formy bydlení a přehled subjektů působících v oblasti bydlení. Dále bude tato kapitola rozdělena na státní a obecní bytovou politiku. V podkapitole státní bytová politika bude vymezena její charakteristika, cíle státní bytové politiky, členění nástrojů bytové politiky a seznámení s koncepcí státní bytové politiky. Následovat bude obecní bytová politika, jenž je hlavním tématem této diplomové práce. Budou objasněny cíle a nástroje obecní bytové politiky, majetek obce a koncepce obecní bytové politiky.

2.1 Bytová politika a veřejný sektor

Veřejný sektor má v naší společnosti nezastupitelnou roli. Zatímco činnost soukromých podniků se snaží v první řadě o vlastní prospěch a dosažení nejvyššího zisku, organizace veřejného sektoru se snaží uspokojovat potřeby cizích osob. Veřejný sektor je tedy zaměřený na společenský prospěch, kdy zajišťuje služby, jenž souvisí s životními a sociálními potřebami, jako je péče o zdraví, bezpečnost, ale také například vazbou na bytovou politiku a bydlení. Bydlení je odvětví veřejného sektoru, který zahrnuje aktivity spojené s bydlením, výstavbou, urbanistickými souvislostmi a infrastrukturou. Činnost obcí a měst na lokální úrovni je ovlivněna legislativou a bytovou politikou na nejvyšší centrální úrovni. Obce a města si samy budují a spravují vlastní bytový fond, ovšem mají omezené finanční prostředky, proto je nutné ze strany státu posílit úlohu obcí v bytové politice a poskytnout jim určitá zvýhodnění.¹

¹ *Veřejný sektor a veřejné služby* [online]. 2016 [cit.2016-3-20]. Dostupný z: www.rozvojvobci.cz/verejny-ssektor-verejne-statky-a-sluzby

2.2 Charakteristika bydlení a bytové politiky

Bydlení je základní podmínkou k tomu, aby člověk uspokojoval svoje potřeby. Plní mnoho specifických funkcí jednotlivců i celé společnosti. Jak již bylo zmíněno v úvodu bydlení je spojováno s nejvýznamnější životní investicí, kterou člověk potřebuje, aby se mohl dále rozvíjet. Bytová politika je nutnou součástí určité životní úrovně a přispívá k uspokojení osob. Pokud by člověk postrádal tuto nutnou funkci bydlení, vedlo by to k sociálním problémům a možnému vyloučení ze společnosti.

2.2.1 Význam a funkce bydlení

Bydlení je základní lidskou potřebou, která slouží k uspokojení potřeb. Tento proces uspokojování potřeb je po celý život formován a rozvíjen. Bydlení je tedy charakteristické jako základní spotřební statek, protože bez něho není možnost slušného živobytí. Bydlení je možné specifikovat jako heterogenním, komplexním, multi-dimenzionálním zbožím. Tak jako každý statek, tak i samotné bydlení se vyznačuje specifickým způsobem. Charakter bydlení a jeho specifika totiž ovlivňuje nejen trh s byty, ale především podobu bytové politiky. Role státu zde určuje formu a způsob zásahů do trhu s byty, tedy přesněji to, jak má být realizovaná bytová politika na státní úrovni.²

Bydlení je tedy možné označit z povahy věci zbožím, se kterým je možno obchodovat na trhu. Bydlení je tedy soukromým statkem a základní lidskou potřebou, která je velmi důležitá pro trvale udržitelný rozvoj a ekonomický růst. Trh bydlení je velice kompetitivní jak na straně nabídky, tak na straně poptávky.³ Z pohledu trhu s byty, je trh bydlení mechanismus, kde se utváří vzájemný vztah mezi poptávkou a nabídkou nemovitostí. Trh s byty tedy určuje rovnovážnou cenu, jako je například cena nájemného, nebo cena za prodanou nemovitost, která souvisí s požadavky zainteresovaných osob na tomto trhu. Nabídku bydlení tvoří

² POLÁKOVÁ, O. *Bydlení a bytová politika*. 1. Vydání. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

³ LUX, M., a KOSTELECKÝ T., *Bytová politika teorie a inovace pro praxi*. 1. Vydání. Praha: Sociologické nakladatelství v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1

existující bytový fond, poptávku po bydlení ovlivňuje mnoho faktorů, jako je ekonomická situace, příjmy obyvatel, ceny bydlení, demografické podmínky.⁴

Mezi **funkce bydlení** je možné zařadit následující typy:

- **Biosociální funkce** – v první řadě chrání člověka před okolními nechtěnými vlivy přírodního charakteru, či vlivy civilizace. Patří zde základní stravovací podmínky, podmínky související s rodinným životem, výchovu a péči o děti, dále možnost relaxace a odpočinku, dodržování hygienických podmínek, čistoty a zdraví.
- **Socioekonomická funkce** – souvisí s lidskými vztahy, společenskými podmínkami, jako je možnost uplatnit se v pracovním životě, vybrat správné studium a postupem času zlepšovat a formovat dosavadní znalosti a dovednosti.
- **Sociokulturní, zájmová, rekreační funkce bydlení** – tato funkce souvisí s možností budování zájmových, sportovních, kulturních činností, které člověka naplňují.⁵

Tyto vyjmenované funkce bydlení jsou důležité jak pro každého z nás, tak i pro celou společnost. Jsou základním předpokladem pro správné fungování celého společenského systému. Bydlení ovlivňuje člověka a jeho potencial a následně budoucí sociální začlenění ve společnosti. Člověk se zde narodí, rozvíjí svoji osobnost a dále se připravuje na svůj pracovní a společenský život. Uspokojení potřeb spojených s bydlením má vliv také na ekonomický rozvoj v daném státě. Člověk, který investuje do vlastního bydlení je pro ekonomiku velice zajímavý. Jeho úsilí a snaha o vybudování co nejlepších podmínek je pro ekonomiku značně produktivní. Bydlení má tedy významný vliv na národní hospodářství.⁶

2.2.2 Typy bydlení a jeho formy

Bydlení je specifické jednotlivými typy bydlení a jeho formami, které budou shrnuty v této části. Domy a byty se odlišují dle různých charakteristik, nejprve bude uvedeno členění dle architektonicko – urbanistického členění. Dále bude provedeno vymezení dle metodiky

⁴ SCARRETT, Douglas and Sylvia OSBORN. *Property Valuation*. New York: Routledge, 2014. 208 p. ISBN 978-0-415-71768-0.

⁵ ŠILHÁNKOVÁ, V. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové: Civitas per populi, 2006. 200 s. ISBN 80-903813-0-8.

⁶ ŠILHÁNKOVÁ, V. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové: Civitas per populi, 2006. 200 s. ISBN 80-903813-0-8.

Sčítání lidu, domů a bytů (SLDB), kde budou charakterizované jednotlivé domy, byty a jejich způsoby členění. V poslední řadě budou zmíněny ostatní typy bydlení, mezi které je možné zařadit sociální bydlení a byty zvláštního určení.

Jedním ze způsobů je dělení dle **architektonicko - urbanistického hlediska**:

- **Bytové domy** – zde se řadí schodišťový dům (jednotlivé byty dostupné z vnitřního schodiště), věžový dům (vícepatrové domy s výtahy), chodbový dům (jednotlivé byty dostupné z vnitřní chodby), pavlačové domy (vnitřní chodba nahrazena pavlačí), bytové domy zvláštního charakteru (prolínání bydlení v bytových domech a rodinných domech)
- **Rodinné domy** – jsou individuální objekty se zástavbou rodinných domů na zástavbu bodovou, řadovou, víceřadovou či kobercovou. Objekty je možno dělit na izolovaný dům, dvojdomek, čtyřdům, řadový dům, atriový dům či terasový dům. Dle jednotlivé výšky podlaží je možné dělit zástavbu jako nízkopodlažní (do 4 nadzemních podlaží), středně podlažní (do 8 nadzemních podlaží), vysokopodlažní (nad 8 nadzemních podlaží), výškovou (nad 16 nadzemních podlaží).⁷

Vymezení domu dle metodiky SLDB

Domy se člení na obydlené, neobydlené, objekty s byty a ubytovací zařízení bez bytu, sloužící k bydlení. Obydlené domy jsou domy, které mají alespoň jeden obydlený byt, musí zde mít pobyt alespoň jedna osoba. Neobydlený dům je charakteristický tím, že zde nebyla sečtena žádná osoba s obvyklým pobytem. Patří zde samozřejmě již dříve zmíněné rodinné, bytové domy ale také i různá zařízení sloužící k bydlení. Zde je možné zařadit: domovy mládeže, internáty, dětské domovy, ústavy pro sociální péči, domovy důchodců, azylové domy. Lze členit **podle druhu domu** na:

- **Rodinný dům** – zde je maximální počet tří samostatných bytů, maximálně dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Řadí se zde i rekreační chalupy s popisným číslem určené k rekreování. Dále je možné členit rodinné domy na:
 - Samostatný dům – nemá žádnou přilehlou obvodovou zeď, nebo část domu nepřiléhá k domu na sousední parcele.

⁷ ŠILHÁNKOVÁ, V. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové: Civitas per populi, 2006. 200 s. ISBN 80-903813-0-8.

- Dvojdomek – má společnou část obvodové zdi s rodinným domem na sousedící parcele.
- Řadový dům – jsou zde k sobě obvodovou zdí přilehlé alespoň tři rodinné domy.
- **Bytový dům** – tento typ domu je složen z více bytů, které jsou přístupné ze společné chodby či schodiště, počet podlaží není určen. Patří zde i vily, které nesplňují podmínky rodinného domu.
- **Ostatní budovy** – zde patří další budovy, které se neřadí mezi bytové nebo rodinné domy.

Vymezení bytu dle metodiky SLDB

Trvale obydlený byt je ten, kde má alespoň jedna osoba obvyklý pobyt. Neobydlený byt je ten, kde žádná osoba nemá obvyklý pobyt. Byty se dále člení na standardní byty a byty se sníženou kvalitou. Standardní byt má ústřední topení a úplné nebo částečné příslušenství, nebo byt bez ústředního topení s úplným příslušenstvím. Byty se sníženou kvalitou jsou bez ústředního topení s částečným příslušenstvím, nebo s úplným příslušenstvím, ale ne vlastním. Byty mají obytné místnosti neboli tedy části bytu určené k bydlení jako je zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna a kuchyň. Minimální podlahová plocha bytu činí 8 m². Celková plocha bytu je součtem plochy všech místností obytných, kuchyně, kuchyňského koutu i ostatních prostor bytu, bez sklepa, balkonu a lodžii. Byty dle **právního důvodu užívání** bytu členíme na:

- **Byt v osobním vlastnictví** – uživatel bytu je veden v katastru nemovitosti jako vlastník jednotky.
- **Nájemní byt** – osoba užívá byt dle nájemní smlouvy, případně osoby bydlící v podnájmu v pronajatém bytě.
- **Byt družstevní** - tento byt je ve vlastnictví družstva, kdy uživatel je současně členem družstva.⁸

⁸ Metodika SLDB 2011 [online]. 2016 [cit.2016-3-13]. Dostupný z www.czso.cz/csu/czso/metodika-sldb-2011

Ostatní typy bydlení

- **Sociální bydlení** – jedná se převážně o nájemní bydlení, které poskytují obce pro občany, jenž si na bytovém trhu, nejsou schopni zajistit bydlení. Nájemné je poskytované za regulovanou, nikoliv tržní cenu. Výstavba je podporována z veřejných prostředků, jako jsou například dotace či výhodnější úvěry.
- **Byty zvláštního určení** - jsou byty, které jsou zvlášť upravené pro bydlení zdravotně postižených osob. V těchto bytech je zařízena pečovatelská služba. Jsou zde specifické požadavky na technické vybavení pro bezbariérové užívání staveb. Pro osoby, které jsou pohybově, zrakově, sluchově nebo mentálně postižené, dále osoby v pokročilém věku či těhotné ženy nebo ženy s dětmi.⁹

2.2.3 Subjekty působící v oblasti bydlení

Mezi subjekty, které se podílejí na zájmech v oblasti bydlení a bytové politiky patří veřejné i soukromé složky, které preferují své zájmy a řeší otázky týkající se bydlení pomocí různých nástrojů. Mezi subjekty patří stát, kraje, místní správa, veřejný a soukromý sektor a ostatní zbylé subjekty.

Stát má za úkol vytvořit koncept bytové politiky a nástroje pro její realizaci. Mezi tento koncept patří technické, právní a finanční podmínky pro realizování výstavby bytů. Určuje tedy bytovou výstavbu, vznik různých institucí a deleguje svoji působnost na nižší územní celky. Mezi **subjekty** rozhodující o politice bydlení patří:

- Parlament ČR – rozhoduje o vývoji bytové politiky a udává normy pro vytvoření rámce v této oblasti bydlení.
- Ministerstvo pro místní rozvoj – tento orgán státní správy podporuje bytovou politiku, koncepci bytové politiky a koordinuje další ministerstva při zabezpečování politiky bydlení.
- Ministerstvo práce a sociálních věcí – v politice bydlení se podílí především na sociální podpoře obyvatel.
- Ministerstvo financí – je zodpovědné za tvorbu cenové regulace v oblasti bydlení.

⁹ *Byt zvláštního určení* [online]. 2016 [cit.2016-3-20]. Dostupný z www.epravo.cz/top/clanky/byt-zvlastniho-urceni

- Státní fond rozvoje bydlení - spadá pod působnost Ministerstva pro místní rozvoj. Tento fond má za úkol podporovat rozvoj bydlení v souladu s koncepcí bytové politiky, jež schválila vláda. Vytváří lepší podmínky pro bydlení, podporuje a motivuje účastníky bydlení.¹⁰

U **krajů** není jasně vyřešena jejich kompetence v působnosti bytové politiky. Vychází tedy ze strategických dokumentů, kde se řeší otázky bydlení. Kraje působí jako mezičlánek od přijaté koncepce státní politiky bydlení a její realizací na úrovni obcí. Je tedy nutná spolupráce všech tří článků – státu, kraje i obcí, aby bylo zajištěno efektivní fungování bytové politiky.

Na **místní úrovni** zde řadíme orgány veřejné správy, které stojí v přenesené nebo samostatné působnosti obce. Orgány, které vykonávají přenesenou působnost státní správy - např. územní plánování či funkce stavebního úřadu. Nebo v oblasti samostatné působnosti obcí, její samosprávě, kdy obec sama za sebe zpracovává dokumenty související s bytovou politikou - zabezpečuje technickou infrastrukturu, budování bytové výstavby a sociální pomoc občanů. V této lokální bytové politice jsou obce velice důležité, protože patří mezi hlavní subjekty působící na trhu s byty.

Poslední skupinu osob zastupují **soukromé subjekty a ostatní subjekty** – mezi soukromé subjekty patří zisková nebo nezisková sdružení, tedy třetí sektor. Mezi těmi, kdo působí na straně poptávky jsou domácnosti. Dále ostatní subjekty zajišťující vlastní výstavbu a financování – to jsou stavební firmy, dále řadíme banky, realitní kanceláře, politické strany nebo odborové organizace.¹¹

¹⁰ Slavata, D., *Bytová politika obcí ve vybraných regionech a možnosti jejího hodnocení na základě zvolených ukazatelů*. 1.vyd. Ostrava: Vysoká škola báňská – Technická univerzita, 2003. 82 s. ISBN 80-248-0431-X.

¹¹ ŠILHÁNKOVÁ, V. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové: Civitas per populi, 2006. 200 s. ISBN 80-903813-0-8.

2.3 Státní bytová politika

„Bytová politika je charakterizovaná jako koncepční a praktická činnost, v rámci níž příslušný územně správní orgán využívá legislativní a ekonomické nástroje k tomu, aby usměrnil trh s byty a umožnil dosažení stanovených cílů v oblasti bydlení.“¹²

Zásahy státu do bytové politiky plní velmi důležitý význam v oblasti bydlení a jsou spojeny s ekonomickým rozvojem dané země. Cílem státní bytové politiky je správné vytvoření právních, institucionálních a fiskálních podmínek pro všechny subjekty na trhu s byty. Bytová politika je spojena s podmínkou uspokojení potřeb občanů s minimálními státními zásahy, aby nebylo narušeno ekonomické fungování trhu s byty. Dále je nutné, aby lidem, kteří tuto základní podmínku bydlení nejsou schopni vlastními silami zvládnout, aby stát poskytl pomoc. Koncepce bytové politiky, kterou vláda schvaluje, představuje pro jednotlivé resorty závazný strategický dokument, v němž jsou stanoveny základní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení.¹³

Státní politika bydlení patří do oblasti, kde je cílem zmírnit sociální a ekonomické problémy určité skupiny lidí. Stát má za úkol se těmito tématy zabývat, protože náklady na bydlení jsou vysoké a ne každý jedinec má finanční prostředky určené na bydlení. Pro tuto politiku je nutné, aby vycházela i z dalších zmíněných faktorů, které ji podstatně ovlivňují. Mezi hlavní faktory determinující bydlení patří:

- **Demografické faktory** – tyto faktory zahrnují strukturní členění domácností, počet jejich členů a tendence v oblasti bydlení.
- **Ekonomické faktory** – zaznamenávají rozvoj ekonomiky, úroveň kupní síly obyvatel, a evidují míru nezaměstnanosti.
- **Dopravní podmínky** – zkoumají dostupnost a kvalitu dopravních spojení.
- **Stav bytového fondu** – eviduje počet bytů, jejich velikost, vybavenost, hustotu, územní rozložení a kvalitu bytů.
- **Kvalita životního prostředí** – zkoumá vliv životního prostředí na zdraví člověka a celé populace.

¹² POLÁKOVÁ, O. *Bydlení a bytová politika*. 1. Vydání. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

¹³ *Bydlení a bytová politika* [online]. 2016 [cit.2016-3-13]. Dostupný z [www. http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika](http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika)

- **Změna a vývoj životního stylu** – zjišťuje priority jednotlivých obyvatel v různých typech bydlení.¹⁴

2.3.1 Cíle státní bytové politiky

Stát má za úkol jasně formulovat bytovou politiku se specifickými cíly a provést nástroje k jejich dosažení. Cíle musí být přesně stanoveny, aby jejich účinky byly co nejefektivnější. Tyto cíle jsou uskutečňovány danými právními předpisy a podpůrnými nástroji v oblasti bydlení. Jsou to programy, které jsou financovány ze státního rozpočtu pomocí Ministerstva pro místní rozvoj ČR, dále prostředků ze Státního fondu rozvoje bydlení dle jednotlivých nařízení vlády, kde jsou upraveny podmínky a rozsah jednotlivých forem podpory.¹⁵

Základním cílem bytové politiky je dosáhnout uspokojivé hranice bydlení jednotlivých občanů v dané zemi. Tato situace na trhu s byty odpovídá tomu, aby si občané daného státu našli odpovídající bydlení dle prostoru, kvality a ceny. Do tohoto cíle je možné zahrnout zlepšení finančních podmínek bydlení.

Mezi další **doplňkové cíle** je možné zařadit:

- zvýšení bytové výstavby a celkové dostupnosti bydlení,
- péče a optimální využívání současného bytového fondu,
- podpora vlastnického a nájemního bydlení,
- podpora znevýhodněných rodin,
- podpora sociálního bydlení,
- možnost spolupráce s neziskovými organizacemi v oblasti bydlení,
- účinnost a efektivnost v podobě dotačních programů v oblasti bydlení,
- lepší právní úprava jednotlivých subjektů na trhu s byty.¹⁶

¹⁴ ŠILHÁNKOVÁ, V. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové: Civitas per populi, 2006. 200 s. ISBN 80-903813-0-8.

¹⁵ *Bytová politika* [online]. 2016 [cit.2016-3-13]. Dostupný z [www. http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika](http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika)

¹⁶ POLÁKOVÁ, O. *Bydlení a bytová politika*. 1. Vydání. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

2.3.2 Nástroje státní bytové politiky

Každá země má svůj vlastní pohled na úroveň bydlení, mají odlišné cesty k dosažení cílů, přesto je možné tyto základní nástroje bytové politiky shrnout. Mezi **nástroje bytové politiky** lze zařadit následujících typy:

- **Regulace** jsou především spojeny s výší nájemného. Lze zde zahrnout placení nájemného ze strany nájemníků nebo dle zisku pronajímatele, který je tímto způsobem také omezen. Další možností regulace je administrativní přidělování bytů v době nouze - například kvůli nepokojům ve státě. Jde o systém přidělování bytů podle konkrétních pravidel.
- **Podpora výzkumu a poskytování informací** nese významnou roli, kde stát zkoumá hlavní témata týkající se výzkumné činnosti kvality bydlení, podporu vzdělávání, znalostí a dovedností v oblasti rozvíjení lidských sídel. Tyto informace jsou nápomocné pro osoby a domácnosti hledající si vhodné ubytování. Tyto shromážděné informace snižuje průměrnou dobu neobsazenosti bytů a náklady s tím související.
- **Posilování konkurence** – zde mají obce aktivní roli na nabídkové straně trhu s byty. Obce realizují tuto činnost například prostřednictvím poskytování obecních pozemků sloužících pro výstavbu domů nebo přes obecní bytový fond a tím spojené nižší nájemné. Cílem je tedy snižování cen bydlení na trhu s byty.
- **Subvencování** je posledním nástrojem, který znamená poskytování financí do oblasti bydlení získaných z veřejných prostředků. Subvence do bydlení mohou být poskytnuty osobám formou přímých plateb nebo v podobě různých slev, nebo transferů obyvatelům.¹⁷

Dále je možné se setkat i s následujícím členěním nástrojů bytové politiky. Mezi tyto nástroje je možné zahrnout dvě strategie, strategii poptávkovou a strategii nabídkovou. Záleží tedy na tvůrci bytové politiky, jestli bude podporovat investory nebo podporovat spotřebitele, případně kombinaci obou strategií.

¹⁷ POLÁKOVÁ, O. *Bydlení a bytová politika*. 1. Vydání. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

Mezi nástroje **poptávkové strategie** lze zařadit:

- **Příspěvek na bydlení** – domácnosti obdrží měsíčně příspěvek na bydlení, jehož výše se odvíjí dle celkové příjmu domácností, počtu členů, úrovni bydlení, výdaji na bydlení a životnímu minimu.
- **Daňové úlevy** – zde patří slevy na dani z příjmu, snížení základu daně o úroky z půjček na poskytnuté bydlení. Dále stavební spoření, hypoteční a investiční úvěry.

Mezi nástroje **nabídkové strategie** patří:

- Programy na podporu výstavby státních bytů pro občany s nízkým či středním příjmem.
- Podpora soukromým investorům.¹⁸

2.3.3 Koncepce státní bytové politiky

Státní bytová politika patří k zásadním politickým otázkám, kterými se vláda zabývá. V současné době je vytvořena koncepce bytové politiky, která upravuje sociální i ekonomickou situaci země. Součástí této politiky je i fiskální, obchodní, hospodářská a sociální politika. Mezi složky, které zahrnují koncept bytové politiky, řadíme zajištění bytové výstavby, podporu nájemníků a úpravu nájemních smluv, trh s byty a intervence státu.

Mezi koncepci bytové politiky je možné zařadit následující obecné složky, které jsou dostupné ve všech koncepcích bytové politiky:

- Provedení bytové výstavby, která souvisí se sladěním veřejných a soukromých zájmů.
- Podpoření osob v nájmu, usměrnění ceny nájemného, práva a povinnosti nájemníků, náležitosti nájemních smluv.
- Trh s byty a podmínky ze strany státu.¹⁹

¹⁸ ŠILHÁNKOVÁ, V. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové: Civitas per populi, 2006. 200 s. ISBN 80-903813-0-8.

¹⁹ ŠILHÁNKOVÁ, V. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové: Civitas per populi, 2006. 200 s. ISBN 80-903813-0-8.

Koncepce bydlení ČR do roku 2020

Při tvorbě koncepce bydlení se vychází především ze současné situace na bytovém trhu, evidují se problematické oblasti a hodnotí se finanční situace, dále například situace ve stavebnictví se specifickými požadavky pro bytovou oblast. Dále se hodnotí a srovnávají nástroje bytových politik ČR se zahraničím. Koncepce musí vnímat aktuální společenské, ekonomické a politické východiska a stanovit cíle, kterých je potřeba dosáhnout. Současná koncepce byla schválena vládou v roce 2011, její platnost je do roku 2020. Tato koncepce státu je členěna na dvě části – analytickou a návrhovou. V analytické části jsou shrnuty údaje, zkušenosti a další poznatky o bytové politice ČR. Především v návaznosti na předchozí koncepci v letech 2005 – 2010. Tyto údaje jsou výchozí pro návrhovou část. V této návrhové části jsou již detailní vize, konkrétní cíle a priority přes jednotlivé nástroje a úkoly. Tento dokument vypracovala společnost KPMG, která se zabývá poradenstvím, službami v oblasti auditu, daní a práva. Dále se na vytvoření konceptu podíleli pracovníci MMR a SFRB.

Mezi hlavní principy koncepce patří:

- **Ekonomická přiměřenost** – způsob a forma zásahů státu, z vlastní iniciativy nebo kvůli zavádění nové právní úpravy EU do právního řádu České republiky, musí respektovat ekonomické principy.
- **Udržitelnost veřejných i soukromých financí** – jestliže první princip nebude respektován, dojde ke zvyšování nároků na státní rozpočet. Zvýší se tak vázanost výdajů veřejného i soukromého rozpočtu. To zapříčiní pokles konkurenceschopnosti ČR jako celku.
- Odpovědnost státu za **vytváření podmínek**, které jednotlivcům umožní naplnění práva na bydlení.

Mezi strategické cíle státu v oblasti bydlení patří:

- **Dostupnost** – zajistit dostupné přiměřené bydlení ve všech formách bydlení
- **Stabilita** - vytvoření stabilního prostředí v oblasti financí, legislativy, institucí pro všechny aktéry na trhu s byty
- **Kvalita** - snižování investičního dluhu bydlení a zvýšení kvality v bytové oblasti

Mezi strategické cíle - vize státu v oblasti bydlení patří: dostupnost, stabilita a bydlení. Ačkoliv, je na každém jednotlivci, aby si zajistil ubytování a vhodné podmínky k životu, role

státu je zde nezastupitelná. Pokud se jednotlivec nedokáže z objektivních důvodů sám o sebe postarat, je povinností státu mu pomoci. Stát využívá řadu nástrojů, které mají preventivní, motivační či z pohledu veřejných prostředků maximální efekt. Využití finančních prostředků je třeba volit tak, aby byla zachována ekonomická přiměřenost a udržitelnost veřejných financí.²⁰

Koncepce bytové politiky z roku 2005

Při sestavování nové koncepce z roku 2011 je důležité porovnání s koncepcí předchozí z roku 2005. V této koncepci v letech 2005 - 2010 patřilo mezi zásadní záměry zejména snaha o tyto úkoly:

- zvyšování finanční prostředků a lepší dostupnost bydlení pro obyvatelstvo,
- zvyšování bydlení především prostřednictvím nových nabídek bytové výstavy,
- lepší a kvalitnější bydlení prostřednictvím pomoci vlastníkům při správě, údržbě opravách a modernizaci bytového fondu,
- trvalé dostupné nástroje pro většinu příjmového obyvatelstva, kontrola její účinnosti a efektivního fungování a případná oprava,
- aplikování pravidel společného trhu EU zejména slučitelnosti veřejných podpor.

K těmto cílům byly využity podpůrné ekonomické a právní nástroje, které sbližovaly nabídku a poptávku po bydlení a byly začleněny tak, aby byly pokryty všechny skupiny osob, které potřebují pomoc státu v oblasti bydlení.²¹

2.4 Obecní bytová politika

Mezi hlavní subjekty, jenž působí na trhu s byty, se řadí obce. Toto postavení obcí plyne především z místního charakteru trhu bytů. Obec je základním územním samosprávným společenstvím občanů, tvoří územní celek, který je vymezen hranicí území obce. Obec je veřejnoprávní korporace, tedy právnická osoba, má vlastní majetek. Do samostatné působnosti obce patří především uspokojování potřeby bydlení, ochrany rozvoje zdraví,

²⁰Koncepce bydlení ČR do roku 2020 [online]. 2016 [cit.2016-3-13]. Dostupný z [www.](http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020)

<http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020>

²¹Koncepce bytové politiky [online]. 2016 [cit.2016-3-15]. Dostupný z [www.](http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Koncepce-bytove-politiky) <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Koncepce-bytove-politiky>

dopravy, potřeby informací a jiné. Majetek obce musí být spravován účelně a hospodárně, v souladu s jejími zájmy.

2.4.1 Cíle a nástroje obecní bytové politiky

Mezi hlavní cíl obecní bytové politiky patří „zavedení a realizace účinných opatření a nástrojů, jež by postupnými kroky řešily problémy obce v oblasti bydlení.“ Obecní bytová politika se snaží o naplňování cílů, mezi které můžeme zahrnout podporu nové bytové výstavby pro občany, kteří potřebují pomoc související s bydlením. Obce pečují o svůj bytový fond, zabezpečují jeho údržbu, kvalitní podmínky a modernizaci. Dále se snaží o optimální využití bytového fondu a řešení otázek s nimi souvisejících. Toto patří mezi základní obecné cíle, jimiž se obecní bytová politika řídí. Ke konkrétnějším cílům dochází při tvorbě určitých přijatých koncepcí jednotlivých obcí. Tyto koncepce si obce upravují samy a mají odlišnou úroveň a obsah. Cíle obecní bytové politiky je možné rozlišit z pohledu vnějších a vnitřních cílů.²²

Vnější cíle obecní bytové politiky dle tržních a sociálních kritérií jsou následující:

- cenově dostupné standardní bydlení pro obyvatele
- zahájení bytové výstavby v obci
- odstranění sociálních nerovností, které vyplývají z nedostupnosti na trhu s byty

Obce mohou nakládat se svým majetkem, tak aby bylo dosaženo co nejvyššího pokrytí dostupnosti bydlení pro obyvatele. Obce nabízí za určitých podmínek k pronájmu či prodeji tento majetek, který může sloužit například pro zahájení bytové výstavby. Pro tyto soukromé osoby, kteří se rozhodnout využít obecní majetek jsou stanoveny výhodnější podmínky. Další možností je výstavba, která je dalším nástrojem podpory bydlení. Tato výstavba může sloužit i pro znevýhodněné skupiny obyvatel.

²² Slavata, D., *Bytová politika obcí ve vybraných regionech a možnosti jejího hodnocení na základě zvolených ukazatelů*. 1.vyd. Ostrava: Vysoká škola báňská – Technická univerzita, 2003. 82 s. ISBN 80-248-0431-X.

Obce, které vlastní mnoho bytů mohou o využití bytového fondu rozhodnout následujícím způsobem:

- prodat stávajícím nájemcům do spoluvlastnického podílu,
- prodat byt stávajícím nájemcům,
- prodat dům družstvům vzniklých ze stávajících nájemců domu,
- prodej třetím osobám mimo okruh stávajících nájemců.

Mezi **vnitřní cíle obecní bytové politiky** je možné zařadit:

- efektivní hospodaření s obecním bytovým fondem ,
- uspokojování potřeb bydlení občanů v dané obci.

Mezi efektivní hospodaření obcí patří dosažení určité výše finančních prostředků z pronajímaných bytů. Obce vybírají nájemné, které je předem stanoveno, mohou požadovat i kauci či předplacení nájemného na delší dobu dopředu. Obce si musí svůj bytový fond spravovat tak, aby domy bez nutných oprav si ponechaly, naopak nevyhovující domy prodaly, aby nemusely platit vysoké náklady spojené s údržbou. Dalším úkolem obce je dohlížet na to, aby nedocházelo s nelegálním nakládáním s byty. Je vhodné, aby obec měla dostatečnou pracovní sílu, která se touto problematikou bude zabývat.

Z pohledu uspokojování potřeb občanů v dané obci, především zaměřeno na rizikové skupiny obyvatel jsou k nápomoci obecní byty. Obce mohou nabízet stávající či zcela nově vystavěné domy určené pro tyto účely. Obec na základě přijatých žádostí o obecní byt rozdělí zájemce podle stanovených obodovaných kritérií, na základě toho budou vybráni noví nájemníci a sepiše se s nimi nájemní smlouva.²³

2.4.2 Hospodaření a rozdělení majetku obce

Obce by měli mít odpovídající finanční prostředky, různé formy majetku, aby mohly správně hospodařit. Obce získávají finanční prostředky prostřednictvím těchto zdrojů: z výnosů

²³ Slavata, D., *Bytová politika obcí ve vybraných regionech a možnosti jejího hodnocení na základě zvolených ukazatelů*. 1.vyd. Ostrava: Vysoká škola báňská – Technická univerzita, 2003. 82 s. ISBN 80-248-0431-X.

z rozpočtového určení daní, z výnosu obecního majetku, dotací a případně půjček. V této části budou objasněny způsoby dělení majetku obce a další specifické členění tohoto majetku.

Mezi **základní dělení majetku obce** můžeme zahrnout následující druhy:

- **Finance** - peníze na běžném terminovaném účtu, akcie, podílové listy
- **Věci movité** - vybavení na úřadě, ve školách, obecní mobiliář.
- **Věci nemovité** - pozemky (pole, lesy, zahrady, místní komunikace) a budovy (obecní úřad, školy, bytové domy, domovy pro seniory)
- **Infrastruktura** - vodovody, kanalizace, veřejné osvětlení, rozvody tepla.

Obecní majetek je možné rozdělit do několika skupin:

- **Kmenový majetek** – tento majetek je využíván k výkonu správních funkcí obce, jako je samotná budova či vybavení radnice.
- **Majetek v sociální oblasti** – tento majetek je využíván pro konkrétní skupinu osob, slouží k sociálním účelům jako je využívání domů s pečovatelskou službou, domovy důchodců, ubytovny pro bezdomovce, azylové domy, dětské domovy a jiné.
- **Majetek ve veřejné oblasti** – slouží pro každodenní využívání občanům dané obce - patří zde silnice včetně chodníků, veřejné osvětlení, lavičky, koše na odpady, veřejná doprava, mateřské školy, knihovny a další.
- **Majetek v zájmové oblasti** – tento majetek je využíván pro určitou část osob, má nezastupitelnou roli ve společenském životě obce - patří zde sportovní zařízení a budovy typu hala, tělocvična.
- **Majetek ostatní, komerční** - pro většinu obyvatel obce, je nezávislý na rozpočtu obce.
- **Majetek přebytný** – je to majetek, který je ve špatném stavu, je obcí nevyužitý.²⁴

²⁴Bydlení [online]. 2016 [cit.2016-3-1]. Dostupný z www.vzdelanyzastupitel.cz/data/fileBank/e6a0289a-cdcd-4e82-9d52-2b775f125728.pdf

2.4.3 Subjekty spravující majetek obce

Mezi základní činnost obce patří správné vedení obecního majetku. Existuje několik možností, kdo může tento majetek spravovat:

- **Přímá správa obecním úřadem** - záleží na velikosti obce, pokud je obec malá, bude si svůj majetek spravovat sama. Tuto činnost přímé správy budou vykonávat pověřeni zaměstnanci úřadu. Případně mohou majetek spravovat její organizační složky. Mezi výhody patří přímá kontrola obce.
- **Příspěvková organizace** - tato organizace je zřízena obcí, hospodaří samostatně dle svého rozpočtu, který obec schválí. Mezi obcí a danou příspěvkovou organizací je smluvní ujednání, díky které organizace spravuje obecní majetek.
- **Obchodní společnost vlastněná obcí** - správu obecního majetku vykonává například akciová společnost nebo společnost s ručením omezeným založená obcí.
- **Pronájem nemovitosti soukromé firmě** - mezi soukromou firmou a obcí je stanoven pronájem, nebo koncesní smlouva.
- **Smluvní vztah** - tento vztah je upraven outsourcingem, obec uzavře smlouvu se soukromou firmou, která bude vykonávat předem určenou činnost.²⁵

2.4.4 Koncepce obecní bytové politiky

Aby mohla obecní bytová politika fungovat, je vhodné, aby měla obec vytvořenou koncepci bytové politiky. Tento koncepční nástroj podporující obecní bytovou politiku, by měla mít zpracovaný každá obec. Samotná koncepce obecní bytové politiky by měla obsahovat zejména:

- obecné zásady městského zastupitelstva,
- zásady spojené s politikou nájemného,
- investiční politiku v oblasti bytové výstavby,
- privatizaci bytového fondu,
- přístup města k životnímu prostředí v rámci bydlení,

²⁵Bydlení [online]. 2016 [cit.2016-3-1]. Dostupný z www.vzdelanyzastupitel.cz/data/fileBank/e6a0289a-cdcd-4e82-9d52-2b775f125728.pdf

- politiku související s údržbou bytového fondu.²⁶

„Bytové koncepce obcí by měly přispívat k uskutečňování takového lokálního společenství, které bude sebevědomé, solidární a podporující individuální odpovědnost svých členů.“

Obecní bytové koncepce by měly obsahovat:

- péči o urbanistický rozvoj města,
- odpovědnost správy bytového fondu,
- provázanost sociální a bytové politiky města.²⁷

Města mají konkrétní strategické dokumenty, které slouží pro plánování a řízení rozvoje města. Mezi tvorbou bytové koncepce a těmito ostatními dokumenty jsou propojené vzájemné vazby. Tato koncepce bytové politiky musí být s těmito dokumenty v přímém vztahu, aby byla obci přínosem. Je nutné, aby koncepce bytové politiky vycházela z vizí a cílů celkové strategie a rozvoje města. Koncepce musí na tyto strategické dokumenty napojovat a více specifikovat a rozvíjet konkrétní cíle. Aby byla bytová politika optimálně zvolena, měla by být sestavena ze všech plánovacích strategických, územních a ekonomických politik. Tvorba samotné bytové koncepce musí splňovat určité náležitosti.²⁸ Mezi aktéry, kteří se zapojují do tvorby těchto strategických dokumentů patří:

- **Politická reprezentace** – zvolení zástupci města, starosta, rada, zastupitelstvo města
- **Městský úřad** – odbory úřadu – odbor územního plánování, bytový odbor, ekonomický a další odbory
- **Experti** – vytvoření koncepce je náročné, proto je zapotřebí využití znalostí expertů
- **Organizace řízené městem** – zde se řadí samostatné městské organizace, které vykonávají správu bytového fondu nebo městských nemovitostí.
- **Investoři a developři** – připravují investiční akce ve městě
- **Veřejnost či ostatní instituce**²⁹

²⁶ *Metodická příručka pro obce v oblasti bydlení* [online]. 2016 [cit.2016-3-14]. Dostupný z [www. http://www.mvcr.cz/soubor/02-06-pdf.aspx](http://www.mvcr.cz/soubor/02-06-pdf.aspx)

²⁷ *Bydlení* [online]. 2016 [cit.2016-3-14]. Dostupný z [www. http://www.socialni-zaclenovani.cz/oblast-bydlení](http://www.socialni-zaclenovani.cz/oblast-bydlení)

²⁸ ŠILHÁNKOVÁ, V. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové: Civitas per populi, 2006. 200 s. ISBN 80-903813-0-8.

²⁹ ŠILHÁNKOVÁ, V. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové: Civitas per populi, 2006. 200 s. ISBN 80-903813-0-8.

3 ANALÝZA BYTOVÉ POLITIKY MĚSTA OLOMOUCE

V této třetí kapitole bude představena již konkrétní bytová politika města Olomouce. Nejdříve bude věnovaná pozornost městu Olomouci a jeho charakteristice, dále vybraným demografickým ukazatelům. Následuje analýza domovního a bytového fondu na území města Olomouce, pak bytová politika vůči vlastnímu bytovému fondu a představení subjektů vykonávajících správu městského majetku. Další částí bude podkapitola zaměřená na pronájem bytů městu, podmínky při poskytování nájemního bydlení a stanovení výše nájemného. V poslední části bude vymezena vnější bytová politika a rozbor vybraných nástrojů obecní bytové politiky.

3.1 Územní vymezení a charakteristika města Olomouce

Město Olomouc se nachází ve východní části České republiky v nivě řeky Moravy. Náleží Olomouckému kraji, který se rozkládá ve střední části Moravy. Díky své výhodné poloze, starobylé univerzitě a velkému množství kulturních a historických památek patří k velmi významným městům v České republice a atraktivním místům pro bydlení. Pro město je charakteristický rovinatý ráz a jeho rozloha činí 10 333,46 ha.

Z ekonomického hlediska lze Olomouc označit jako město s velice rozvinutým průmyslem, službami a moderním vědecko-výzkumným zázemím, město má tedy velice výrazný potenciál růstu. Ve městě Olomouc bylo k 30.6.2015 evidováno na úřadu práce 5 466 nezaměstnaných osob s bydlištěm v Olomouci. Podíl nezaměstnaných osob k 30.6.2015 činil 6,9 %. Průměrná mzda v Olomouckém kraji zaostává za průměrem ČR, mzdy v samotném okrese Olomouce jsou v porovnání s krajem nadprůměrné, nicméně stále výrazně pod průměrem ČR. Průměrná měsíční mzda za rok 2015 v okrese Olomouc činila 22 856 Kč.

Od 1. 1. 2001 je Olomouc centrem Olomouckého kraje a tedy i sídlem Krajského úřadu Olomouckého kraje. Z hlediska územně správního celku tvoří společně se Zlínským krajem

oblast Střední Moravy (NUTS2). Olomoucký kraj je vymezený pěti okresy: Olomouc, Prostějov, Přerov, Šumperk a Jeseník.³⁰

Město se člení na 27 městských částí, které jsou zobrazeny v tabulce 3.1. Centrum města je nazýváno Olomouc – střed, který je charakteristický velkým počtem komerčních služeb a vysokou cenou bytů a domů. Dále jsou zde městské části vyznačující se rozsáhlou panelovou výstavbou – Klášterní Hradisko, Neředín, Nové Sady, Nový Svět a Povel. Další oblastí jsou převážně bytové domy, které se vyznačují nízkým počtem rodinných domů, patří zde Hodolany, Holice, Lazce a Nová ulice. Mezi bývalé venkovské obce, které jsou nyní součástí města patří – Bělidla, Hejčín, Chválkovice, Pavlovičky, Slavonín a Svatý Kopeček. Poslední městské části jsou taktéž bývalé vesnice – Droždín, Chomoutov, Lošov, Nedvězí, Nemilany, Radíkov, Topolany, Týneček, Černovír a Řepčín. Na obrázku 3.1 je zobrazena mapa jednotlivých částí.³¹

Tab. 3.1 Přehled městských částí Olomouce

1. Černovír a Klášterní Hradisko	10. Nemilany	19. Pavlovičky
2. Droždín	11. Tabulový Vrch	21. Radíkov
3. Hejčín	12. Neředín	22. Řepčín
4. Holice	13. Nová Ulice	23. Slavonín
5. Chomoutov	14. Nové Hodolany	24. Staré Hodolany a Bělidla
6. Chválkovice	15. Nové Sady	25. Svatý Kopeček
7. Lazce	16. Nový Svět	26. Topolany
8. Lošov	17. Olomouc - střed	27. Týneček
9. Nedvězí	18. Olomouc - západ	-

Zdroj: www.olomouc.eu

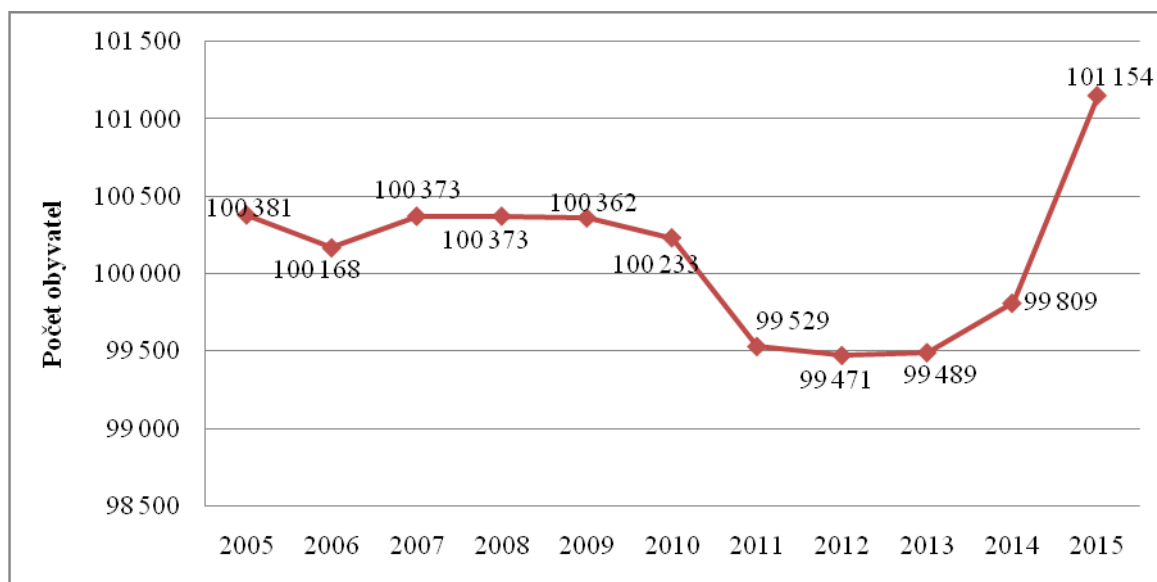
³⁰ *Profil města Olomouc* [online]. 2016 [cit.2016-3-1]. Dostupný z www.olomouc.eu/administrace/repository/gallery/articles/88_/8827/profil-mesta-olomouce-2015.cs.pdf

³¹ *Vývoj a prostorové rozložení bytového fondu Olomouc* [online]. 2016 [cit.2016-3-1]. Dostupný z [www.geography.upol.cz/soubory/lide/Kladivo_Simacek\(2011\)_UUR.pdf](http://www.geography.upol.cz/soubory/lide/Kladivo_Simacek(2011)_UUR.pdf)

3.2 Demografická struktura obyvatel města

Nyní bude provedena analýza demografického vývoje města Olomouce prostřednictvím běžných ukazatelů, jako je vývoj počtu obyvatel a dalších vybraných ukazatelů.

Graf. 3.1 Vývoj počtu obyvatel v Olomouci k 31.12 daného roku



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Předchozí graf č. 3.1 zobrazuje údaje o vývoji počtu obyvatel v letech 2005 – 2015, údaje jsou zobrazeny k 31.12. daného roku. Z vývoje počtu obyvatel je patrné, že do roku 2010 mělo město přes 100 tisíc obyvatel. Od roku 2011 se tento počet snižuje, až v roce 2015 dosáhlo město opět více jak 100 tisíc obyvatel. Přesněji v roce 2015 žilo v Olomouci 100 154 obyvatel. Od roku 2014 se počet obyvatel během jednoho roku zvýšil přesně o 1 345 osob.

Tab. 3.2 Vybrané demografické údaje města Olomouce

Rok	Narození	Zemřelí	Přistě- hovalí	Vystě- hovalí	Přírůstek přirozený	Přírůstek migrační	Přírůstek celkový
2005	1 017	962	1 602	2 028	55	-426	-371
2006	1 108	942	1 898	2 277	166	-379	-213
2007	1 116	989	2 598	2 520	127	78	205
2008	1 186	965	2 182	2 403	221	-221	-
2009	1 254	988	1 897	2 174	266	-277	-11
2010	1 154	1 030	2 005	2 258	124	-253	-129
2011	1 199	998	2 058	2 257	201	-199	2
2012	1 106	996	2 216	2 384	110	-168	-58
2013	1 153	1 019	2 144	2 260	134	-116	18
2014	1 211	941	2 335	2 285	270	50	320
2015	1 220	1020	2405	2260	200	145	345

Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Z předchozí tabulky 3.2 je vidět přehled vybraných demografických ukazatelů – počet narozených, zemřelých, přistěhovalých, vystěhovalých osob, dále jednotlivé přírůstky. Přirozený přírůstek, tedy rozdíl mezi narozenými a zemřelými dosáhl ve všech letech kladné hodnoty. Ve městě Olomouc lze evidovat vysokou porodnost, tedy vyšší počet narozených než zemřelých. Migrační přírůstek zobrazuje rozdíl mezi přistěhovalými a vystěhovalými osobami. Ve sledovaném období lze vidět převážně záporné hodnoty tohoto migračního přírůstku.

3.3 Domovní a bytový fond na území města Olomouce

V této části bude provedena analýza domovního a bytového fondu města Olomouce. V první řadě bude uveden celkový stav domovního a bytového fondu dle statistického sčítání lidu, domů a bytů (SLDB), dále bližší údaje zaměřené na technický stav, stáří, velikostní parametry, období výstavby a kvalitu domovního a bytového fondu. Další částí bude zaměření na bytovou politiku vůči vlastnímu obecnímu majetku, zde bude provedena taktéž analýza domů, bytů, nebytových prostor v jednotlivých letech. V poslední řadě bude vymezena bytová politika vůči ostatním vlastníkům.

Tab. 3.3 Stav domovního a bytového fondu města Olomouce dle SLDB v roce 2001, 2011

---		SLDB 2001	SLDB 2011	Rozdíl 2011 -2001
Domy celkem		9 484	10 657	1 173
Trvale obydlené domy		8 941	9 952	1 011
Obydlené domy dle druhu	rodinné domy	6 114	6 858	744
	bytové domy	2 614	2 816	202
	ostatní budovy	213	278	65
Neobydlené domy		543	705	162
Byty obydlené celkem		40 367	43 070	2 703
Obydlené byty dle právního důvodu užívání	ve vlastním domě	6 554	7 107	553
	v osobním vlastnictví	10 054	17 764	7 710
	nájemní	13 732	11 835	-1 897
	družstva	7 314	2 218	-5096

Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

V tabulce 3.3 je zobrazen domovní a bytový fond města Olomouc v letech 2001 a 2011. Domovní fond města Olomouc zahrnoval podle sčítání lidu, domu a bytů v roce 2011 celkem 10 657 domů. Ve srovnání s rokem předchozím v roce sčítání 2001 se navýšil počet domů o 1 173 domů, to je o 12 %. Obydlených domů bylo v roce 2011 evidováno celkem 9 952, to bylo o 1 011 více než v roce 2001. Obydlené domy dle druhu se dělí na rodinné domy, bytové domy a ostatní budovy. Z obydlých domů jich bylo nejvíce v rodinných domech, dále bytových domech a nakonec ostatních budovách. Z celkové počtu obydlých domů v roce 2001 jich bylo 68 % v rodinných domech, 30 % v bytových domech a 2 % v ostatních budovách. V roce 2011 jich bylo 69 % v rodinných domech, 28 % v bytových domech a 3 % v ostatních budovách. Bytový fond tvoří obydlé byty, ty je možné rozdělit podle právního důvodu užívání na byty ve vlastním domě, v osobním vlastnictví, nájemní a byty družstva. V roce 2001 bylo evidováno 40 367 obydlých bytů, v roce 2011 jich bylo o 2703 bytů více. V roce 2011 byly nejčastěji zastoupeny byty v osobním vlastnictví. Dále v roce 2011 ubylo družstevních domů, a to v počtu 5 096 bytů.

Tab. 3.4 Domovní fond města Olomouc – dle doby výstavby domů a počtu obytných místností dle SLDB v roce 2011

Počet domů v období výstavby nebo rekonstrukce	Domy celkem	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatní budovy
1919 a dříve	1 278	809	421	48
1920 - 1970	3 819	2 518	1 256	45
1971 - 1980	1 125	700	411	14
1981 - 1990	897	610	270	17
1991 - 2000	1 288	1 045	214	29
2001 - 2011	1 240	1 045	180	15
Podle počtu obydlených místností	Domy celkem	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatní budovy
1	1 197	150	1 836	11
2	6 540	427	6 076	37
3	11 362	1 647	9 643	72
4	14 398	2 410	11 927	51
5 a více	5 523	3 362	2 132	29

Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Tabulka 3.4 představuje domovní fond v roce 2011, kdy je v tabulce uveden přehled domů v období výstavby nebo rekonstrukce v jednotlivých letech. Nejvyšší počet domů je evidován v letech 1920 až 1970. Naopak nejnižší počet domů byl evidován v letech 1981 – 1990. Ze všech sledovaných období bylo nejvíce rodinných domů, nejméně ostatních budov. Domy podle počtu obydlených místností znázorňuje tabulka. Nejvíce je evidováno domů se 4 obytnými místnostmi, dále 3 místnostmi a nejméně 1 obytnou místností.

Tab. 3.5 Domovní fond města Olomouce - dle technického vybavení a stáří domů podle SLDB v roce 2011

Domy dle technického vybavení	Domy celkem	Rodinné domy	Bytové domy
Připojení na kanalizační síť	9 017	6 116	2 743
Vodovod	9 344	6 428	2 790
Plyn	8 498	5 706	2 688
Ústřední topení	7 581	5 785	1 649
Průměrné stáří obydlených domů	53,1	50,5	55,7

Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Pro detailnější analýzu domovního fondu je v tabulce 3.5 uvedena technická vybavenost obydlených domů Olomouce. Na veřejnou kanalizační síť je napojeno 9017 domů, na vodovod 9344 domů, na plyn 8498 a na ústřední topení 7581 domů. Průměrné stáří rodinných domů představuje 50,5 let, u bytových domů 55,7 let.

Tab. 3.6 Bytový fond města Olomouc – obydlené byty dle technického vybavení a velikosti bytu dle SLDB v roce 2011

Byty dle technického vybavení	Byty celkem	z toho	
		v rodinných domech	v bytových domech
Plyn zaveden do bytu	32 908	7 103	25 641
Vodovod v bytě	40 303	7 976	32 122
Teplá voda	39 952	7 911	31 842
Přípoj na kanalizační síť	41 347	7 816	33 334
Žumpa, jímka	853	692	153
Vlastní splachovací záchod	40 244	7 985	32 056
Vlastní koupelna, sprchový kout	40 189	7 977	32 011
Celková plocha bytů v m²	3 064 829	866 836	2 179 266
Obytná plocha bytů v m²	2 329 117	648 500	1 666 753

Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Tato tabulka 3.6 představuje byty dle technického vybavení, které je možné hodnotit celkem pozitivně. Celková plocha bytů činí 3 064 829 m², obytná plocha bytů 2 329 117 m².

3.4 Bytová politika Olomouce vůči vlastnímu bytovému fondu

V této části bude provedena evidence městského bytového fondu, přehled domů zvláštního určení a představení subjektů vykonávajících správu městského majetku.

3.4.1 Městský domovní a bytový fond

V následující tabulce je uveden přehled domovního a bytového fondu města Olomouce. Spravovaný majetek je rozdělen dle celkového počtu domů, bytů a nebytových prostor. Jednotlivé údaje jsou znázorněny v letech 2010 – 2014.

Tab. 3.7 Domy a byty ve vlastnictví Statutárního města Olomouce

Rok	2010	2011	2012	2013	2014
Celkový počet domů	154	150	143	143	141
Celkový počet bytů	1 912	1 863	1 844	1 819	1 643
Celkový počet bytů v prodaných domech	44	26	22	20	10

Zdroj: www.sno.cz, vlastní zpracování

V tabulce 3.7 je zachycen vývoj celkového počtu domů, bytů a bytů v prodaných domech. Celkový počet domů od roku 2010 za sledované období stále klesal. V roce 2010 vlastnilo město 154 domů, v roce 2014 pouze 141 domů, což je o 13 domů méně. Celkový počet bytů ve vlastnictví města Olomouc za sledované období vykazuje stejné klesající tendence jako u předchozích domů. V roce 2010 město vlastnilo 1 912 bytů, v roce 2014 jich bylo pouze 1 643, což je o 269 bytů méně než v roce 2010. Pro detailnější přehled je možnost vidět i celkový počet bytů v prodaných domech, v roce 2014 má město 10 bytů v prodaných domech.

Tab. 3.8 Nebytové prostory ve vlastnictví Statutárního města Olomouc

Rok	2010	2011	2012	2013	2014
Celkový počet nebytových prostor	342	342	332	322	319
Celkový počet nebytových prostor v prod. domech	6	6	5	4	1

Zdroj: www.sno.cz, vlastní zpracování

Nebytové prostory města Olomouc zobrazuje tabulka 3.8. Nebytové prostory v letech 2010 – 2011 byly neměnné. V roce 2010 bylo v evidenci 342 nebytových prostor, v roce 2014 se počet snížil o 23 nebytových prostor.

3.4.1 Byty zvláštního určení

Vedle běžného domovního a bytového fondu má Statutární město Olomouc k dispozici ostatní zařízení, které se zabývá sociálními službami. Je zřizovatel několika institucí, které souvisí s poskytnutím pomoci v oblasti bydlení. Jedná se o následující typy bytů zvláštního určení:

- **Azylový dům** – Řepčinská 113, Olomouc - cílem tohoto domu je pomoci mužům, kteří přišli o svůj domov a na nějakou dobu jim poskytnout ubytování. Maximální doba ubytování je 12 měsíců, kapacita tohoto ubytování je 48 lůžek, cena činí 66 Kč za den. Zájemce musí vyplnit žádost o poskytování sociální služby.
- **Noclehárna** - Řepčinská 113 Olomouc – toto ubytování je vhodné pro osoby, které jsou bez přístřeší a mají zájem o přenocování a využití hygienických zařízení. Kapacita tohoto zařízení je 10 lůžek. Lze využít pouze na jednu noc, cena činí 20 Kč za jeden nocleh.
- **Domov pro ženy a matky s dětmi** – Holečkova 7 Olomouc a Sokolská 50 Olomouc – tato budova slouží pro ženy a matky s dětmi, které potřebují poskytnout pomoc pokud se ocitnou v mimořádně tíživé životní situaci spojenou se ztrátou domova. Na ulici Holečkova je k dispozici kapacita 39 lůžek, na adrese Sokolská je počet 26 lůžek.
- **Domy s pečovatelskou službou** – jsou určeny pro seniory pobírající starobní důchod, nebo osoby pobírající invalidní důchod. Pro osoby, které žijí osaměle nebo mají špatný zdravotní stav a potřebují péči jiné osoby. Tyto osoby musí podat žádost, vyhovět stanoveným podmínkám a na základě toho mohou být přijaty. Město Olomouc má 7 zařízení s pečovatelskou službou, celkem 565 bytů k dispozici.
- **Bezbariérové byty** - jsou určeny pro zdravotně postižené osoby, město nabízí 58 bytů k tomuto účelu.
- **Hotelový dům** - toto ubytovací zařízení na adrese Velkomoravská 8 Olomouc, poskytuje nedaleko centra Olomouce 22 lůžek na svobodárnách, 88 lůžek pro studenty a 216 ostatních lůžek. Část tedy poskytuje jako služby hotelového typu, část pro studenty a ostatní sociálně slabé občany. Hotelový dům byl postaven jako ubytovací zařízení pro mladé bezdětné manželské páry. Nyní poskytuje ubytování jak pro rodiny s dětmi, tak pro samostatně žijící osoby a sociálně slabé.

3.4.2 Subjekty vykonávající správu městského majetku

Nyní bude uveden přehled subjektů, kteří se podílí na hospodaření a správě s městským majetkem. Obce si svůj majetek mohou spravovat sami například přímo obecním úřadem, nebo prostřednictvím příspěvkové organizace založené obcí či soukromé firmy kontrolované obecním úřadem. Jako první subjekt bude uveden Správa nemovitostí Olomouc, a.s., která je akciovou společností založenou městem Olomouc, jako druhý subjekt bude uveden odbor Magistrátu města Olomouc – odbor majetkoprávní a jako třetí je zmíněn odbor sociálních věcí – úsek zaměřený na bytovou politiku, který má na starost záležitosti bydlení, jako jsou byty zvláštního určení.

Správa nemovitostí Olomouc, a.s.

Správa Nemovitostí Olomouc, a.s. byla založena zakladatelskou listinou dne 22.11.2001 Statutárním městem Olomouc jako jediným akcionářem bez výzvy k upisování akcií. Statutární město Olomouc vložilo do společnosti základní kapitál ve výši 117 000 000,- Kč ve formě nemovitého a movitého majetku. Akciová společnost byla založena v souladu s právním řádem České republiky. Předmětem podnikání společnosti jsou:

- ubytovací služby,
- realitní činnost,
- správa a údržba nemovitostí,
- činnost účetních poradců, vedení účetnictví,
- zprostředkování služeb.

Tab. 3.9 Základní údaje společnosti SNO, a.s.

Obchodní jméno	Správa nemovitostí Olomouc, a.s.
Sídlo společnosti	Školní, 2a, 771 41 Olomouc
IČO, DIČ	25898736, CZ 258987736
Právní forma	Akciová společnost
Telefonní spojení	585 238 111

Zdroj: www.sno.cz, vlastní zpracování

Správa nemovitostí Olomouc nabízí tyto služby:

- **Pronájem bytů** - Tento úsek zajišťuje bytové oddělení SNO, a.s. Má na starost příjem žádostí o městský byt a bytovou náhradu a ubytování na Hotelovém domě.
- **Pronajímání nebytových prostor** - tento úsek zajišťuje oddělení nebytových prostor SNO, a.s. Hlavním předmětem je pronajímání nebytových prostor v majetku statutárního města Olomouce.
- **Opravy a údržba** - Pro obytné domy v majetku Statutárního města Olomouce a investiční výstavbu zajišťuje provozní oddělení SNO, a.s. Má na starost opravy a údržby bytů a společných částí domu, zpracování ročního a výhledového plánu oprav a jiné.
- **Správa soukromých domů** – spravuje majetek dle požadavků klientů a to zejména činnosti typu evidence fondu oprav, vyúčtování služeb spojených s bydlením, uzavírání smluv s jednotlivými dodavateli služeb (dodávka tepla a teplé vody, elektřiny, vody, plynu), uzavírání nájemních smluv a vedení účetnictví.

Odbor majetkoprávní Magistrátu města Olomouce

Tento odbor se zabývá evidencí nemovitého majetku statutárního města Olomouc. Mezi tento odbor spadají jednotlivá oddělení:

- **Oddělení evidence majetku** – zabývá se vydáváním souhlasů s umístěním staveb na pozemcích ve vlastnictví města Olomouce.
- **Oddělení majetkových řízení a prodeje domů** - zde se zajišťuje prodej, nabytí, směny, darování, pronájmy a výpůjčky pozemků, budov a jiných staveb, nebytových prostor, bytových a nebytových jednotek (kromě pronájmu bytů, které má na starost SNO, a.s.).
- **Oddělení právní** – vydává příslušné smlouvy související s nemovitým majetkem Radou města nebo Zastupitelstvem města, pojištění majetku města Olomouce včetně likvidace pojistných událostí.
- **Oddělení infrastrukturního majetku** – má na starost správu pro vodní hospodářství, rozvod energií, staveb komunikací, veřejného osvětlení a další.

Odbor sociálních věcí Magistrátu města Olomouce

Tento odbor sociálních věcí magistrátu města Olomouce se zabývá především sociálními agendami týkající se občanů města, především osobami v hmotné nouzi, seniory a osobami se špatným zdravotním stavem. Tento odbor se mimo jiné zabývá poskytováním bydlení pro jednotlivé kategorie obyvatel. Odbor sociálních věcí se člení na tato oddělení:

- **Oddělení sociálních služeb** – vede agendu žádostí o nájem bytů zvláštního určení, vyřizuje a schvaluje nájmy těmto osobám. Zajišťuje správu domovů pro seniory ve vlastnictví města Olomouc.
- **Oddělení Domova pro ženy a matky s dětmi** – kde podporuje ženy - těhotné ženy a matky s nezletilými dětmi a pomáhá jim řešit situaci při ztrátě bydlení.
- **Oddělení Azylový dům** – tento dům slouží pro krátkodobé přenocování.
- **Oddělení dětských jeslí,**
- **Oddělení sociální práce a poradenství**
- **Oddělení péče o rodinu a děti**
- **Oddělení sociální prevence.**

3.5 Pronájem městských bytů

V této části práce bude provedena analýza nájemních bytů města Olomouce, budou objasněna pravidla poskytování nájemního bydlení, přehled nájemních bytů a výše nájemného městských bytů.

3.5.1 Pravidla související s pronájmem městských bytů

Město Olomouc se řídí pravidly pro poskytování nájemního bydlení v bytech ve vlastnictví statutárního města Olomouc v souladu se zákonem č.89/2012 Sb. občanský zákoník, kde stanovuje pravidla pro hospodaření s bytovým fondem. Město nabízí byty pro běžné bydlení a pro sociální bydlení. Nájemní smlouvy řeší příslušná správa společnosti SNO po předchozím schválení Radou města Olomouce. Žadatel o městský byt podává žádost na bytovém oddělení SNO. Žadatel, který žádá o běžný byt, podává žádost na konkrétní byt, který je v nabídce bytů. Žadatel o sociální byt podává žádost vždy o obecný byt. Správnost a pravdivost údajů pokud se jedná o sociální byt, prověřuje odbor sociálních věcí, zhodnotí

žádost dle příslušných kritérií. Počet osob uvedených v žádosti musí být přiměřený velikosti bytu. Evidované žádosti uchazečů o byt se sestupně řadí podle počtu bodů přiřazených při posouzení žádosti. Pokud je počet bodů stejný pro více žádostí, řadí se tyto žádosti podle data jejich podání.

- **Nájem bytu v režimu běžného bydlení**

Pro tyto žádosti v režimu běžného bydlení se každá žádost posoudí bodovacím systémem dle konkrétních kritérií. Každé kritérium má daný počet bodů. Výsledný počet bodů je sečten podle přidělených bodů dle jednotlivých kritérií. Žadatel může nabídnout cenu, kterou uvede v žádosti. Bodovací systém a peněžitá suma za uzavření nájemní smlouvy výrazně ovlivňuje stav žádosti. Jednotlivá kritéria pro hodnocení žádostí o nájem bytu v režimu běžného bydlení jsou následující:

Tab. 3.10 Kritéria hodnocení žádostí o nájem bytu v režimu běžného bydlení

Kritérium	Počet bodů
Bydliště žadatele ve městě Olomouci	
a) trvalý pobyt	5
b) faktický pobyt	3
Zaměstnání žadatele	
a) žadatel je aktuálně v pracovním poměru či je osobou samo-statně výdělečně činnou, či pobírá starobní nebo invalidní důchod	10
nebo	
žadatel je v pracovním poměru u téhož zaměstnavatele po dobu nejméně 1 roku či provozuje živnost po dobu nejméně 1 roku	15
b) další člen žadatelovy domácnosti je aktuálně v pracovním poměru či je osobou samostatně výdělečně činnou	5
Žadatel byl k datu veden v pořadníku	5

Zdroj: www.sno.cz

S úspěšným žadatelem uzavře SNO nájemní smlouvu. Nájemní smlouva mezi SNO a žadatelem o nájem bytu v režimu běžného bydlení se uzavře vždy na dobu určitou. Žadatel jako budoucí nájemce musí uhradit peněžitou jistotu. Pokud nájemce byt řádně využívá, plní povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy, nájemní smlouva se vždy prodlouží na dobu určitou.

- **Nájem bytu v režimu sociálního bydlení**

Tato žádost se posoudí také bodovacím systémem dle určitých kritérií. Splnění každého kritéria se hodnotí počtem bodů. Výsledný počet bodů je dán součtem bodů přidělených

jednotlivým kritériím. Podmínkou pro podání žádosti v režimu sociálního bydlení je, že měsíční příjem žadatele a příjem osob žijících s ním ve společné domácnosti (uvedené na žádosti o nájem bytu) sledovaný za tři měsíce předcházející měsíci, kdy žadatel podal žádost o nájem bytu, nesmí přesáhnout trojnásobek částky životního minima společně posuzovaných osob. Kritéria pro hodnocení žádostí o nájem bytu v režimu sociálního bydlení jsou zobrazeny v tabulce 3.11³²

Tab. 3.11 Kritéria hodnocení žádostí o nájem bytu v režimu sociálního bydlení

Kritérium	Počet bodů
Žadatel nebo osoba žijící s ním ve společné domácnosti je příjemcem příspěvku na péči či dávku osobám se zdravotním postižením nebo je držitelem průkazu mimořádných výhod.	1
Žadatel nebo osoba žijící s ním ve společné domácnosti se stali obětí domácího násilí	1
Žadatel je hlášen k trvalému pobytu na území města Olomouce, popř. prokazatelně bydlí na území města Olomouce po dobu nejméně 1 roku	2
Žadatel nebo osoba žijící s ním ve společné domácnosti trpí duševním onemocněním, které nevylučuje soužití s obyvateli běžného bytového domu	1
Žadatel nebo osoba žijící s ním ve společné domácnosti využívá sociální práci v rámci sociální služby v rozsahu alespoň 5 hod. měsíčně	1
Žadatel nebo osoba žijící s ním ve společné domácnosti je osobou, jejíž svéprávnost byla soudem omezena	1
Domácnost žadatele tvoří rodina s jedním nezaopatřeným dítětem	1
Domácnost žadatele tvoří rodina se dvěma a více nezaopatřenými dětmi	2
Žadatel je rodič – samoživitel a o nájem bytu žádá pro sebe a své nezaopatřené dítě/děti	2
Poskytnutím nájmu k bytu dojde ke sloučení žadatelovy rodiny, která zatím žije z bytových důvodů odloučeně	1
Žadatel ani osoby žijící s ním ve společné domácnosti nebyly v posledních 3 letech potrestány za spáchání přestupku na území města Olomouce proti veřejnému pořádku, majetku a na úseku školství a výchovy mládeže	1

Zdroj: www.sno.cz

³² *Pravidla pro poskytování bydlení v nájemních bytech a ubytovacích zařízeních v majetku města Olomouce* [online]. 2016 [cit.2016-3-1]. Dostupný z [www. http://www.sno.cz/pronajem-bytu](http://www.sno.cz/pronajem-bytu)

Město Olomouc uzavře prostřednictvím SNO nájemní smlouvu s žadatelem o nájem bytu v režimu sociálního bydlení, který splnil nejvíce bodů podle daných kritérií. Žadatel jako budoucí nájemce musí uhradit peněžitou jistotu. Nájemní smlouva se uzavře na dobu určitou, která činí tři měsíce s možností prodloužení o další tři měsíce.

3.5.2 Evidence žádostí o městský byt

Následující tabulka 3.12 zobrazuje přehled evidovaných žádostí o městský byt za rok 2015 podle jednotlivých měsíců. Jsou zde uvedeny i počty volných bytů a počet uspokojených žadatelů.

Tab. 3.12 Evidence žádostí o městský byt za rok 2015

Přehled za rok 2015	Stav ke konci měsíce 2015					
	leden	únor	březen	duben	květen	červen
Příjem žádostí za měsíc	44	69	46	51	58	33
Počet volných bytů	2	8	7	6	5	6
Počet uspokojených žadatelů	2	8	7	6	5	6
-----	červenec	srpen	září	říjen	listopad	prosinec
Příjem žádostí za měsíc	79	57	86	103	34	35
Počet volných bytů	10	9	10	8	7	4
Počet uspokojených žadatelů	10	9	10	8	7	4

Zdroj: Interní materiály SNO, a.s., vlastní zpracování

Celkový počet žádostí o městský byt za rok 2015 je 695. Z toho bylo nejvíce evidovaných žádostí v měsíci říjnu, a to s celkovým počtem 103 žádostí. Naopak nejméně v měsíci červnu, a to 33 žádostí. Celkový počet volných bytů za rok 2015 byl 83. Všechny nabízené volné byty se v daný měsíc obsadily. Počet přidělených bytů tedy odpovídá počtu uspokojených žádostí za období 1/2015 – 12/2015. Pokud by se náhodou stane, že byt žadatel odmítne, je nabízen náhradníkovi, který splnil podmínky.

Tab. 3.13 Celkový přehled žádostí v letech 2010 - 2015

Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Příjem žádostí za rok	603	613	620	645	679	695
Počet volných bytů	51	53	59	65	74	82
Počet uspokojených žadatelů	51	53	59	65	74	82
% počet uspokojených žadatelů	13	14	16	17	19	21

Zdroj: Interní materiály SNO, a.s., vlastní zpracování

Z tabulky 3.13 je vidět počet přijatých žádostí o městský byt v letech 2010 - 2015. Ve sledovaném období je průměrný roční počet žádostí 642. Nejvíce žádostí bylo podáno v roce 2015, a to 695. Je zde vidět rostoucí trend v počtu podaných žádostí. Počet volných bytů je v průměru 64 bytů za rok. V každém roce se počet volných bytů obsadí žadateli o městský byt.

3.5.3 Přehled nájemních bytů města Olomouce

Následující tabulka 3.14 eviduje přehled bytů podle dispozičního členění. Nejvíce bytů je dispozičně řešeno jako 1+1, 3+1 a 2+1. Nejvyšší část bytového fondu zaujímá typ bytů 1+1, který představuje 31,95 %. Město Olomouc nabízí pouze jeden byt typu 5+1. Dle typu 4+1 město nabízí pouze sedm bytů. Město nemá k dispozici evidenci rozdělení bytů podle jednotlivých městských částí. Grafické vyjádření je uvedeno v příloze 1.

Tab. 3.14 Celkový počet nájemních bytů podle dispozice k roku 2014

Dispozice bytu	Počet bytů	Vyjádřeno v %
1+0	168	11,09
2+0	99	6,53
1+kk	48	3,17
2+kk	86	6,53
3+kk	13	0,86
1+1	484	31,95
1+2	290	19,14
1+3	319	21,06
1+4	7	0,46
1+5	1	0,07

Zdroj: Interní materiály SNO, a.s., vlastní zpracování

3.5.4 Výše nájemného v městských bytech

Město Olomouc má přesně stanovenou výši nájemného, která představuje u standardních bytů částku 84 Kč/m²/měsíc, u bytů, které se nepodařilo dlouhodobě obsadit, platí snížené nájemné ve výši 65 Kč/m²/měsíc. Tato výše 84 Kč/m²/měsíc platí od 1.1.2010. V následující tabulce je uveden přehled nájemného v různých bytech ve vlastnictví města Olomouce.

Tab. 3.15 Výše nájemného podle typu bytu

Typ bytu	Nájemné v Kč/m ² /měsíc
Standardní nájemní byt	84
Sociální byt	76
Domy s pečovatelskou službou	53
Domy pro matky s dětmi	53
Bezbariérové domy	53

Zdroj: www.olomouc.eu, vlastní zpracování

Měsíční výše nájemného u standardních bytů činí 84 Kč/m², u sociálních bytů je cena snížena na 76 Kč/m². Ostatní typy bytů mají sazbu 53 Kč/m² za měsíc.

Tab. 3.16 Ceny ubytování na Hotelovém domě

Typ ubytování	Cena ubytování za noc v Kč
Hotelový pokoj obsazený 1 osobou	780
Hotelový pokoj obsazený 2 osobami	980
Přistýlka	400
Postýlka	150
Apartmán obsazený 1 osobou	1150
Apartmán obsazený 2 osobami	1350
Apartmán obsazený 3 osobami	1450

Zdroj: www.sno.cz, vlastní zpracování

Jak již bylo zmíněno, Hotelový dům v majetku města Olomouce nabízí různé možnosti pro ubytování. Jednotlivé ceny ubytování jsou zobrazeny v tabulce 3.16. Část hotelu je určena pro

služby hotelového typu, část pro studenty vysokých škol. Cena ubytování pro studenty činí 2 300 Kč za měsíc (jedno lůžko ve dvoulůžkovém pokoji), nebo 3 900 Kč za měsíc (jednolůžkový pokoj).

3.6 Hospodaření bytového fondu města Olomouce

Hospodaření s bytovým fondem se řídí zásadami podle platné legislativy. Správu bytového fondu má na starost Správa nemovitostí Olomouc, a.s. Při hospodaření s obecním bytovým fondem mohou nastat tři situace, výsledek hospodaření je v zisku, ve ztrátě nebo je vyrovnaný. Tabulka 3.17 zobrazuje přehled příjmů a výdajů z běžného provozu a běžné údržby bytového fondu města Olomouce. Mezi příjmy je zahrnuto nájemné z bytů a Hotelového domu a výdaje na běžnou údržbu. Přehled je zobrazen za sledované období 2010 – 2014.

Tab. 3.17 Přehled běžných příjmů a výdajů v (tis. Kč) bytového fondu města Olomouce

Rok	2010	2011	2012	2013	2014
Příjmy					
Příjmy z pronájmu městských bytů	92 398	61 980	59 915	58 201	48 459
Příjmy z pronájmu Hotelového domu	9 581	9 169	10 192	14 618	16 111
Příjmy celkem	101 979	71 149	70 107	72 819	64 570
Výdaje					
Výdaje na údržbu městských domů	22 908	19 733	24 731	24 852	26 725
Výdaje celkem	22 908	19 733	24 731	24 852	26 725
Saldo příjmů a výdajů	79 071	51 416	45 376	47 967	37 845

Zdroj: Interní materiály SNO, a.s., vlastní zpracování

Hospodaření s bytovým fondem města Olomouce je v zisku. Město díky svým finančním prostředkům z nájemného bez problému financuje výdaje na údržbu městských bytů. Nejvíce na příjmech z pronájmu město obdrželo v roce 2010 a 2011. Nejméně město získalo v roce 2014. Příjmy z pronájmu Hotelového domu představují výraznou část příjmů. Nejvyšší částky bylo dosaženo v roce 2014, a to 16 111 tis. Kč, naopak nejméně bylo získáno v roce 2011, celkem 9 169 tis. Kč. Nejvyššího zisku je dosaženo v roce 2010, nejméně v roce 2014.

Tab. 3.18 Přehled kapitálových příjmů a výdajů v (tis. Kč) bytového fondu města Olomouce

Rok	2010	2011	2012	2013	2014
Příjmy					
Příjmy z prodeje městských domů	69 139	114 120	51 070	63 381	122 530
Výdaje					
Výdaje na investiční akce	0	35 900	7 010	6 800	3 700
Saldo příjmů a výdajů	69 139	78 220	44 060	56 581	118 830

Zdroj: Interní materiály SNO, a.s., vlastní zpracování

V tabulce 3.18 jsou evidované kapitálové příjmy a výdaje. Příjmy z prodeje bytových domů představují významné položky příjmů města. Nejvyšší částky z prodeje bytových domů město obdrželo v roce 2014, celkem získalo 122 530 tis. Kč, následně v roce 2011, a to 114 120 tis. Kč. Z pohledu výdajů, které byly vynaloženy na bytový fond města Olomouce, jsou uvedeny výdaje na investiční akce. Investiční akce jsou spojené s vyšším rozsahem finančních prostředků, mezi tyto akce je možné zařadit – zateplení obvodového pláště domu, výměna oken, rekonstrukce výtahů. V roce 2010 město neuskutečnilo žádnou investiční akci, v roce 2011 město realizovalo čtyři investiční akce – z toho nejvyšší částka byla za komplexní rekonstrukci obvodového pláště domu, dále komplexní zateplení domu a dvě menší akce týkající se rozdělení bytů nadstandardních rozměrů na menší žádanější byty. V tomto roce byly evidovány nejvyšší výdaje ze sledovaného období, v ostatních letech už byly výdaje na investiční akce podstatně nižší.

3.7 Koncepční dokument bydlení města Olomouce

V průběhu let se město Olomouc opíralo o jednotlivé strategické, koncepční dokumenty sloužící jednak jako program rozvoje města, kde jsou stanoveny konkrétní cíle a záměry k realizaci oblastí jako je vzdělávání, ekonomický a společenský rozvoj, ale i takové oblasti jako je rozvoj bytové politiky města Olomouce. Nyní bude představen koncepční dokument týkající se oblasti bytové politiky určený pro bytový a domovní fond ve vlastnictví města.

Dlouhodobá koncepce hospodaření s vybraným nemovitým majetkem ve vlastnictví statutárního města Olomouce na období – 2016 – 2018

Od roku 2016 začal platit tento koncepční dokument bytové politiky Olomouce. Do té doby nemělo město žádný dokument týkající se přímo bytové politiky. Tento koncepční dokument

by udával jasný směr politiky v oblasti bydlení. Nová koncepce nabízí dlouhodobý výhled vybraného nemovitého majetku a postoj města při nakládání s vybraným majetkem. Je zatím první etapou a časem se bude aktualizovat. Koncepce slouží především k transparentnosti a maximalizaci výnosů při prodeji majetku.³³

3.8 Vnější bytová politika

Existuje celá řada oblastí, které jsou spojeny s bytovou politikou. V této části budou ujasněny nástroje obecní bytové politiky. Budou zde vymezeny dokumenty vztahující se na oblast bydlení, prodej městských pozemků k výstavbě, daň z nemovitých věcí a část zaměřená na prodej městského bytového fondu.

3.8.1 Dokumenty města Olomouce související s bydlením

V následující tabulce 3.19 je uveden soupis dokumentů města Olomouce, které nějakým způsobem postihují oblast bydlení.

Tab. 3.19 Přehled koncepčních dokumentů města Olomouce

Název dokumentu	Platnost od	Platnost do
Územní plán Olomouc	2014	neomezena
4. komunitní plán sociálních služeb Olomoucka	2016	2019
Strategický plán rozvoje města z roku 2007	2007	aktualizace v roce 2015
Integrované plány rozvoje města – Revitalizace a regenerace sídliště	2008	2015

Zdroj: vlastní zpracování

³³ *Koncepce hospodaření s vybraným nemovitým majetkem* [online]. 2016 [cit.2016-3-1]. Dostupný z www.olomouc.eu/koncepce-hospodarei-s-nem-majetkem.pdf

Územní plán

Současné územní plány nabyly platnosti 30. 9. 2014. Územní plánování řeší využití území, organizaci výstavby a ostatní činnosti ovlivňující rozvoj území. Snaží se skloubit veřejný a soukromý zájem ve prospěch města. Územní plán Olomouce, vydaný zastupitelstvem Statutárního města Olomouc se týká vymezení zastavitelné plochy, plochy stabilizované v zastavěném území a plochy pro přestavbu. V územním plánu byly řešeny výškové budovy, které si vyžadují předem stanovenou koncepci, jelikož město má převážně plochý reliéf, stavba vysokých budov je značně problematická. Územní plán se týkal: městské části Hodolany – lokality BEA centra, Nové ulice – multifunkční haly Olomouce, Povelu – lokality Pazderna, Holice – lokality Kauflandu, dále ulic Wellnerova – Olomouc město, Olomouc – Nová ulice – areál sladovna, Jižní ulice v městské části Slavonín a další.

4. komunitní plán sociálních služeb Olomoucka

Tento dokument představuje střednědobý plán sociálních služeb na území Olomouce. Pod oblast bydlení spadají oblasti, jako jsou rozvoj domů s pečovatelskou službou, domy pro seniory, Azylové domy pro ženy a matky s dětmi, provoz Azylového domu, Noclehárna města Olomouce. V tomto dokumentu je objasněna koncepce sociálního bydlení, mapování budov a rozšiřování bezbariérových podmínek jednotlivých bytů. Tento v pořadí čtvrtý plán sociálních služeb platí od roku 2016 do roku 2019. Díky tomu jsou sociální služby ve městě poskytovány koncepčně, což je pro tuto oblast velice důležité.

Strategický plán rozvoje města z roku 2007

Město Olomouc vytvořilo Strategický plán rozvoje města Olomouce a mikroregionu Olomoucko, který se pravidelně aktualizuje již od roku 2000. Již proběhly dvě hlavní aktualizace v letech 2005 a 2007. Jedná se o klíčový dokument, kde jsou hlavní rozvojové oblasti, konkrétní cíle a postupy k jejich realizaci. Tento strategický dokument obsahuje pod oblastí **Lidské zdroje** informace spojené s bydlením a bytovou politikou. Pod tuto oblast spadá záměr s názvem **Zvýšení dostupnosti bydlení v mikroregionu pro mladé rodiny a čelit nepříznivému demografickému vývoji a změnám v sídelní struktuře**. Mezi tento záměr spadá konkrétní projekt s názvem **Koncepce rozvoje bydlení**. V této koncepci se analyzovaly městské pozemky, které byly územním plánem určeny k zastavění bytovou výstavbou. Záměrem města bylo zrealizovat dům s pečovatelskou službou pro seniory v části Slavonína, právě na pozemcích města Olomouce. Město vypracovalo projektovou dokumentaci, zajistilo vydání územního rozhodnutí a stavební povolení. V roce 2013 město

upustilo od dotace a rozhodlo se prodat pozemek soukromým investorům s podmínkou realizace domu s pečovatelskou službou. Z podaných nabídek vyhrála společnost ANAVITA, a.s., které za pozemek městu zaplatila přibližně 3 miliony Kč.

Revitalizace a regenerace sídliště

Integrované plány rozvoje města (IPRM) jsou realizovány v rámci operačních programů - Regionálního operačního programu regionu soudržnosti Střední Morava (ROP SM) nebo Integrovaného operačního programu (IOP). Mezi tento plán rozvoje města řadíme **revitalizace a regenerace sídliště**. Olomouc získala dotaci na regeneraci olomouckého sídliště. Podle ČR získala Olomouc nejvíce finančních prostředků, celkem 210 mil. Kč, z této částky je 160 mil. určeno na rekonstrukce a opravy veřejných prostranství, zbývajících 50 mil. je určeno pro vlastníky bytových domů. Cílem je přispět k větší spokojenosti obyvatel sídliště i celého města a zvýšení úrovně bydlení. Integrovaný plán rozvoje města obsahuje soubor časově provázaných akcí, které jsou realizovány ve vybrané zóně města (zonální přístup). Prioritní osy – navazující na členění jednotlivých cílů dokumentu IPMR Revitalizace a regenerace sídlišť. Do oblasti bytové politiky je možné zahrnout prioritní osu s názvem: Modernizace bytových domů, kde jsou zahrnuty opatření typu: Odstranění statických poruch domů, výměny a modernizace lodžii, nebo modernizace, rekonstrukce technického vybavení domů. Tento projekt se týká městských částí Povel, Nové Sady, Nový svět, Hodolany a další.³⁴

3.8.2 Prodej městských pozemků k výstavbě

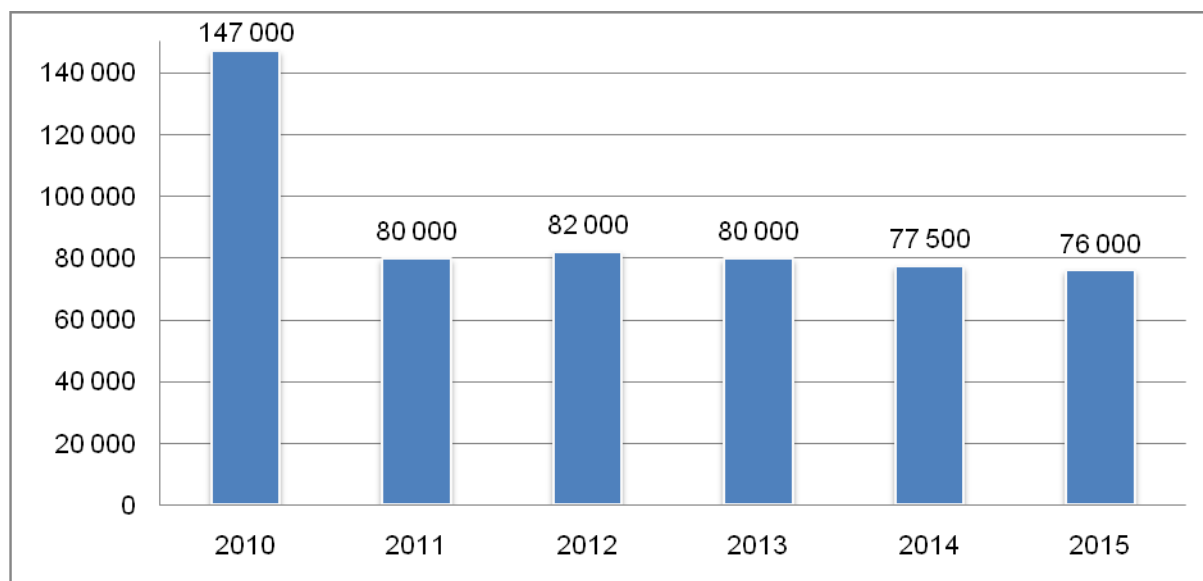
Město Olomouc nabízí své stavební pozemky pro výstavbu rodinných a jiných obytných domů, nebo pouze k pronájmu. Pozemky, které jsou aktuálně v databázi určené k prodeji, nabízí město na elektronické aukci nemovitých věcí na svých internetových stránkách.

³⁴ *Integrované plány rozvoje* [online]. 2016 [cit.2016-3-1]. Dostupný z www.olomouc.eu/podnikatel/uzemni-plan-mesta-a-strategie-rozvoje/integrované-plány-rozvoje

3.8.3 Daň z nemovitých věcí

Jedná se o daň, která je tvořena daní z pozemků a daní ze staveb. Daň z pozemků se týká pozemků na území ČR (v tomto případě na území města Olomouce) vedené v katastru nemovitosti. Základní sazba daně stavebních pozemků je 2,- Kč za 1m² a násobí se koeficientem 3,5 (tento koeficient je v obci Olomouc – má více jak 50 000 obyvatel). Daň ze staveb - základem daně ze staveb a jednotek u zdanitelné výstavby je výměra zastavěné plochy v m² podle stavu k 1.1. zdanovacího období vynásobená koeficientem 1,22, je-li součástí jednotky i pozemek přesahující zastavěnou plochu., v ostatních případech 1,2. Olomouc si může zavést obecně závaznou vyhlášku pro všechny nemovitosti na jejím území a stanovit pro celou obec jeden místní koeficient ve výši 2,3,4, nebo 5. Tímto koeficientem se vynásobí daň poplatníka za jednotlivé druhy pozemků, zdanitelných staveb nebo jednotek. Ke zvýšení místního koeficientu na dvě došlo v roce 2010, což znamená zvýšení základní daně na dvojnásobek. Od roku 2011 byl do roku 2014 koeficient jedna.

Graf 3.2 Vývoj daně z nemovitých věcí v letech 2010-2015 (v tis.Kč) ve městě Olomouc



Zdroj: www.olomouc.eu/rozpocet-mesta, vlastní zpracování

Z grafu 3.2 je patrné, jak se vyvíjel výnos daně z nemovitých věcí v letech 2010 – 2015, rok 2010 vykazuje nejvyšší výnos, protože v tomto roce byla zavedena nová obecně závazná vyhláška – úprava koeficientu na hodnotu dvě. V dalších letech je tento koeficient upraven a snížen.

3.8.4 Prodej bytového a domovního fondu města

Po roce 1991 bylo ve vlastnictví města Olomouce 16 000 bytů, jednalo se bytové jednotky v panelových domech a byty v městských domech. K počtu privatizovaných bytů město Olomouc v minulosti prodávalo domy po jednotlivých jednotkách, ale taky docházelo k prodejům celých domů, například formou dražby či do podílového spoluvlastnictví. Prodej bytů se řídil pravidly, které schválila rada města Olomouce. V současné době má bytový fond kolem 2000 bytů, což znamená pokles o 14 000 bytů od roku 1991. Město Olomouc nemělo v předchozích letech žádný koncepční dokument bytové politiky, kde by bylo zřejmé, jakým směrem se oblast bydlení bude vyvíjet. Až v roce 2016 byla schválena koncepce bytové politiky upravující vybraným nemovitý majetek.

V současné době město Olomouc zprovoznilo na svých internetových stránkách www.olomouce.cz **E-aukci nemovitých věcí**, kde je možné sledovat elektronické aukce Statutárního města Olomouce. Zde je možné vstoupit do výběrového řízení a zadat žádost o účast na konkrétní prodej nemovité věci. Osoba, která se chce zúčastnit elektronické aukce musí odeslat přihlášku, jakmile se aukce zahájí, účastníci vkládají své nabídky. Aukce končí výběrem nejvhodnější nabídky.

Tab. 3.20 Příjmy z prodeje bytového fondu (v tis. Kč), v letech 2010 - 2014

Rok	2010	2011	2012	2013	2014
Počet prodaných domů	8	4	7	0	2
Počet prodaných bytů	30	67	23	27	186
Počet prodaných nebytových prostor	5	1	3	2	6
Příjmy z prodeje bytového fondu	69 139	114 120	51 070	63 381	122 530

Zdroj: Interní materiály SNO, a.s., vlastní zpracování

Počet prodaných domů, bytů a nebytových prostor v letech 2010 – 2014 zobrazuje tabulka 3.20. Z přehledu lze vidět, že nejvíce bytů se prodalo v roce 2014, a to celkem 186. Počet prodaných domů a nebytových prostor v porovnání s byty nebyl nijak zásadní. Výnosy z prodeje nemovitostí jsou uvedeny v tabulce. V roce 2014 město obdrželo 122 530 tis. Kč, což je nejvyšší příjem za sledované období. V tomto roce bylo prodáno 186 bytů, 2 domy a 6 nebytových prostor.

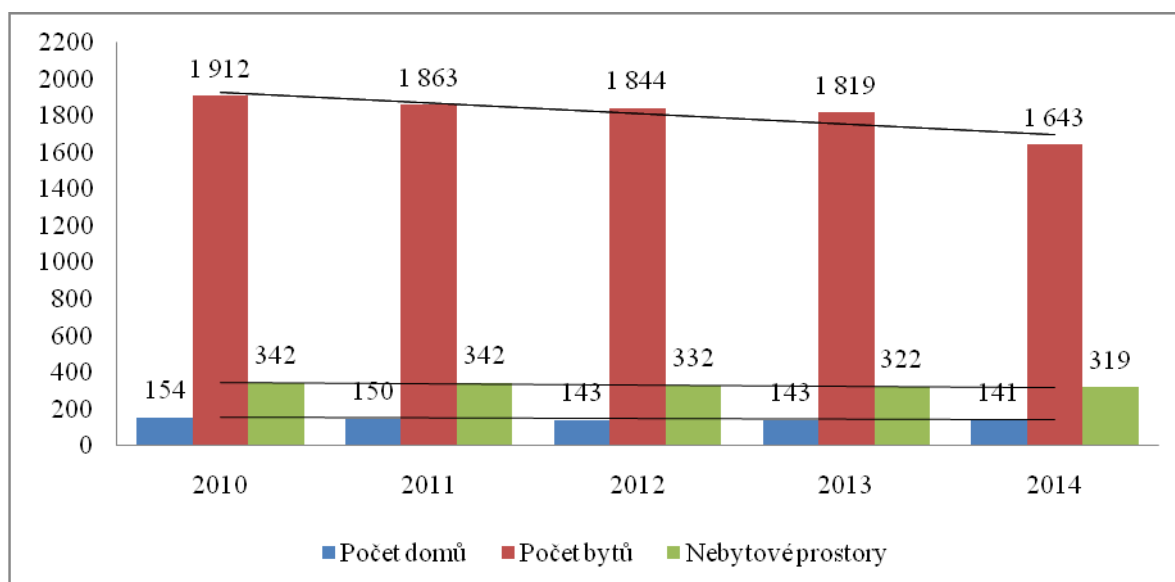
4 ZHODNOCENÍ ZJIŠTĚNÝCH ÚDAJŮ A DOPORUČENÍ

Na základě doposud získaných údajů bude provedeno zhodnocení bytové politiky města Olomouce. V první části bude zhodnocen vývoj bytového fondu ve vlastnictví města Olomouce, dále zhodnocení výše nájemného městských bytů.

4.1 Zhodnocení bytového fondu ve vlastnictví města Olomouce

Tato část práce je zaměřena na srovnání vývoje počtu bytů, domů a nebytových prostor, má za úkol zhodnotit stav bytového fondu.

Graf 4.1 Srovnání bytového fondu ve vlastnictví města Olomouce v letech 2010 - 2014



Zdroj: vlastní zpracování

Vývoj celkového počtu domů, bytů a nebytových prostor znázorňuje graf 4.1. Z grafu je zřejmé, že v letech 2010 - 2014 je v každém roce evidován úbytek bytového fondu. Složení bytového fondu má tedy klesající tendenci ve všech sledovaných letech. V roce 2014 má město k dispozici 1 643 bytů, 319 nebytových prostor a 141 domů. V roce 1991 bylo ve vlastnictví města Olomouce evidováno 16 000 bytů. Od tohoto roku zaznamenal bytový fond snížení ve výši přibližně 14 000 bytů.

Dle zjištěné analýzy je patrné, že v letech 2010 - 2014 stav bytového fondu stále klesal. Příčinami může nevyhovující skladba bytového fondu nebo nedostatek finančních prostředků na provoz a údržbu.

Město do roku 2016 nemělo schválený koncepční dokument týkající se bytové politiky. V roce 2016 vstoupil v platnost nový dokument zabývající se vybraným nemovitým majetkem. Díky této koncepci bytové politiky by město mohlo získat vyšší výnos z prodeje nemovitostí. Městský majetek spravuje Správa nemovitostí Olomouc, a.s., která má na starost údržbu nemovitostí, vedení účetnictví, zprostředkování služeb a pronájem. Dále Magistrát města Olomouce, a to přímo Majetkoprávní odbor, který je zaměřený převážně na prodej městských bytů. Sociální odbor se věnuje problematice sociálního bydlení a bytům zvláštního určení.

Město zavedlo od roku 2016 na svých internetových stránkách elektronické aukce nemovitého majetku. Jsou zde nabízeny nemovitosti, které město z koncepce bydlení určilo k prodeji. Zájemci o danou nemovitost mohou vkládat své nabídky prostřednictvím tohoto portálu. Založení této elektronické aukce by mělo městu zvýšit výnosy z prodaných nemovitostí. Domnívám se, že nová koncepce bytové politiky a elektronické aukce zajistí účinnější prodej majetku, lepší využití stávajícího bytového fondu a větší transparentnost při prodeji.

4.2 Zhodnocení výše nájemného u bytů města Olomouce

Nájemní bydlení představuje druhou nejrozšířenější formu bydlení ve městě Olomouci. Z hlediska tržní ceny nájemného lze konstatovat, že tato cena je různá v rámci jednotlivých měst. Mezi důležitý nástroj obecní bytové politiky patří právě ovlivňování výše nájemného.

4.2.1 Posouzení efektivnosti výše nájemného městských bytů

Tato část práce je zaměřena na komparaci výše nájemného u bytů vlastnictví města Olomouce a tržních bytů. Nyní bude provedena analýza jednotlivých typů bytů podle dispozičního řešení a průměrné podlahové plochy v m². Cílem bude určit výši měsíčního nájemného bez záloh za služby (vodné, stočné, energie a ostatní výdaje) u městských a tržních bytů v období 2010 – 2014. U standardních bytů ve vlastnictví města je stanovena měsíční sazba nájemného ve výši

84/Kč/m². U tržních bytů jsou jednotlivé údaje určeny průměrnou hodnotou měsíčního nájmu podle interních údajů Hanácké realitní kanceláře.

Tab. 4.1 Měsíční nájemné bytů ve vlastnictví města Olomouce (84 Kč/m²/měsíc)

Dispoziční řešení bytu	Průměrná podlahová plocha v m ²	Rok 2010 (v Kč)	Rok 2011 (v Kč)	Rok 2012 (v Kč)	Rok 2013 (v Kč)	Rok 2014 (v Kč)
1+kk, 1+1	40	3 360	3 360	3 360	3 360	3 360
2+kk, 2+1	52	4 368	4 368	4 368	4 368	4 368
3kk + 3+1	65	5 460	5 460	5 460	5 460	5 460
4kk + 4+1	106	8 904	8 904	8 904	8 904	8 904

Zdroj: Vlastní zpracování

V tabulce 4.1 byla zjišťovaná měsíční částka nájemného při stanovené hranici nájemného městem Olomouc ve výši 84/Kč/m². Výše nájemného je pro jednotlivé roky neměnná, liší pouze dle dispozice bytu. Za byt velikosti 4kk, 4+1 zaplatí uživatel nájem ve výši 8 904 Kč.

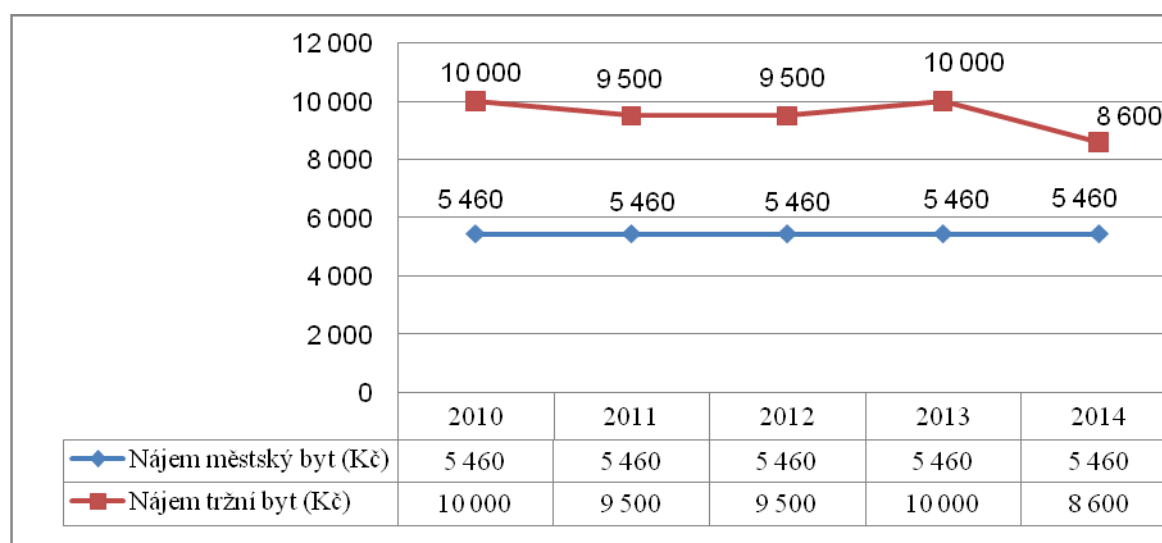
Tab. 4.2 Průměrné tržní měsíční nájemné v Olomouci v letech 2010 - 2014

Dispoziční řešení bytu	Průměrná podlahová plocha v m ²	Rok 2010 (v Kč)	Rok 2011 (v Kč)	Rok 2012 (v Kč)	Rok 2013 (v Kč)	Rok 2014 (v Kč)
1+kk, 1+1	40	7 000	6 500	5 500	6 300	5 600
2+kk, 2+1	52	8 000	8 500	7 500	8 000	7 100
3kk + 3+1	65	10 000	9 500	9 500	10 000	8 600
4kk + 4+1	106	11 000	11 000	11 500	11 000	10 000

Zdroj: Hanácká realitní kancelář, vlastní zpracování

V tabulce 4.2 jsou uvedeny údaje získané z Hanácké realitní kanceláře v Olomouci. V přehledu jsou vidět jednotlivé roky a výše měsíčního nájemného podle různých typů bytů.

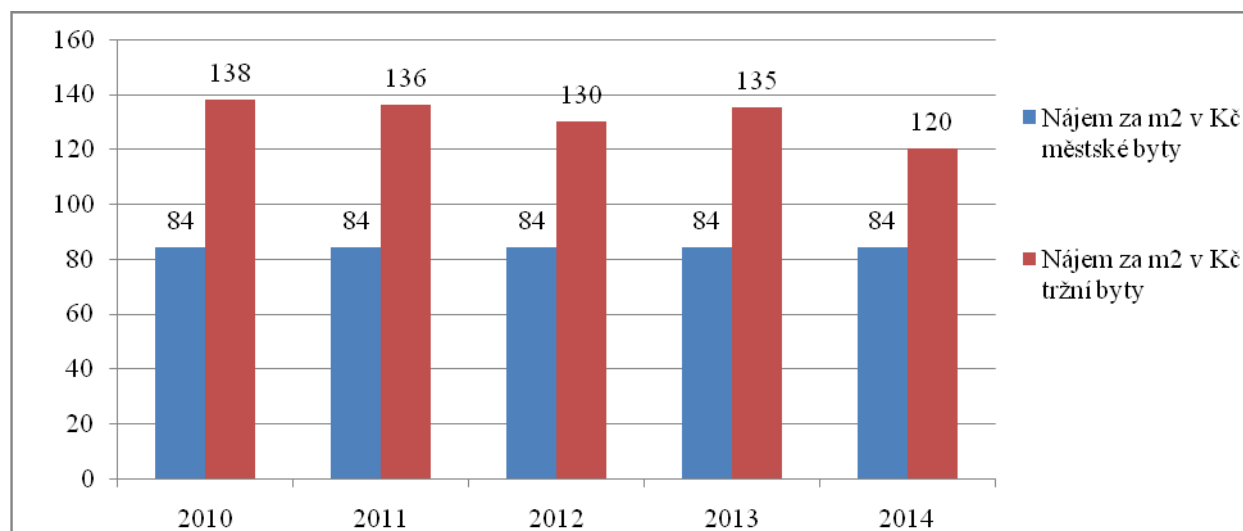
Graf. 4.2 Srovnání výše nájemného u standardního bytu 65 m² v letech 2010-2014



Zdroj: Vlastní zpracování

V grafu 4.2 je zobrazen rozdíl výše nájemného městského bytu a tržního bytu při průměrné podlahové ploše je 65 m². V roce 2013 dosahovalo tržní nájemné nejvyšší hodnoty, a to 10 000 Kč, což bylo o 4 540 Kč více než u městských bytů.

Graf 4.3 Srovnání výše nájmu bytů ve vlastnictví města Olomouce a tržních bytů za m²/Kč/měsíc



Zdroj: Vlastní zpracování

V tomto grafu 4.3 je zobrazeno srovnání ceny nájmu městských bytů (ve vlastnictví města Olomouce) a tržních bytů (byty soukromé zjištěno prostřednictvím Hanácké realitní kanceláře) přepočtených na cenu za metr podlahové plochy za měsíc. Průměrná cena za 1 m²

ve sledovaných pěti letech je ve výši 131,8 Kč. V porovnání s nájmem určeným městem (84 Kč/m²/měsíc) je rozdíl 47,8 Kč na metru podlahové plochy, což odpovídá 56,9 %. Z čehož vyplývá, že **byty ve vlastnictví města** jsou pronajímány o **56,9 % nižší cenu**, než je tomu u bytů pronajímaných za tržní cenu.

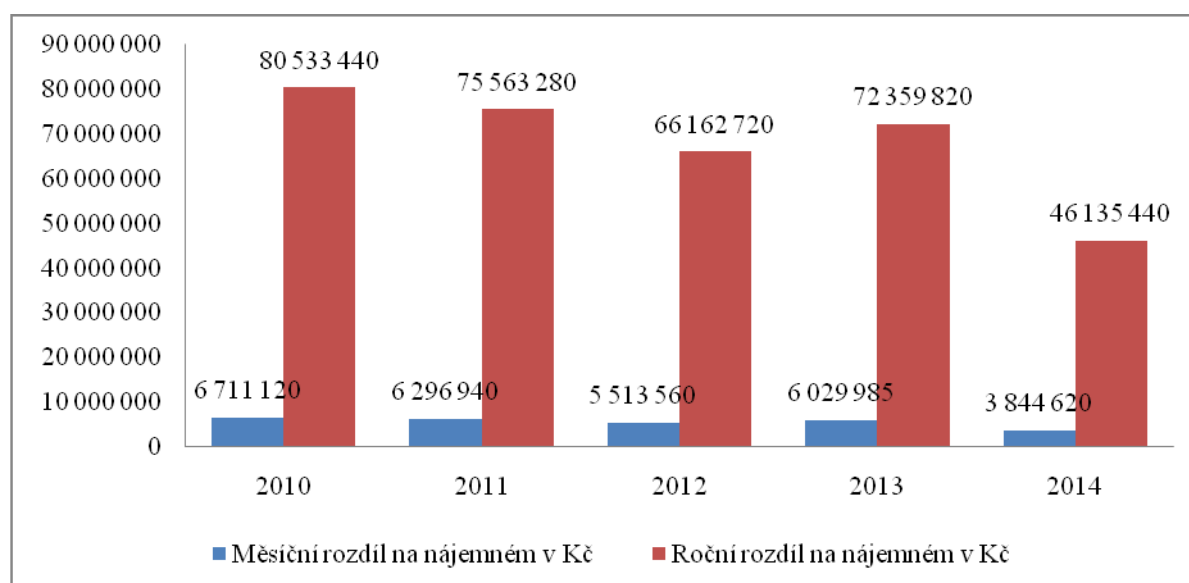
Tab. 4.3 Srovnání výnosů nájmu města Olomouce a tržních bytů za měsíc a rok v letech 2010 - 2014

---	Nájemné	Počet bytů	Průměrná plocha v m ²	Nájem za m ² /Kč	Celková výše výnosu za měsíc	Celková výše výnosu za rok
2010	určené městem	1 912	65	84	10 439 520	125 274 240
	obvyklé	1 912	65	138	17 150 640	205 807 680
Rozdíl					-6 711 120	-80 533 440
2011	určené městem	1 863	65	84	10 171 980	122 063 760
	obvyklé	1 863	65	136	16 468 920	197 627 040
Rozdíl					-6 296 940	-75 563 280
2012	určené městem	1 844	65	84	10 068 240	120 818 880
	obvyklé	1 844	65	130	15 581 800	186 981 600
Rozdíl					-5 513 560	-66 162 720
2013	určené městem	1 819	65	84	9 931 740	119 180 880
	obvyklé	1 819	65	135	15 961 725	191 540 700
Rozdíl					-6 029 985	-72 359 820
2014	určené městem	1 643	65	84	8 970 780	107 649 360
	obvyklé	1 643	65	120	12 815 400	153 784 800
Rozdíl					-3 844 620	-46 135 440

Zdroj: Vlastní zpracování

Tab. 4.3 je zaměřena na porovnání výnosů z nájemného. Úkolem bylo zjistit, o kolik město přichází z pohledu měsíčních a ročních výnosů na nájemném, jestliže nabízí byty za cenu nižší než je stanovená trhem. V grafu 4.4 je vidět, o kolik město přichází na výnosech z nájmu za měsíc a rok.

Graf 4.4 Rozdíl výnosů z nájmu za měsíc a rok v letech 2010 - 2014



Zdroj: Vlastní zpracování

Z tohoto grafu je patrný rozdíl v tržbách nájmu z městských a tržních bytů. Z komparace je zjištěno o kolik město Olomouc získalo méně finančních prostředků v jednotlivých letech porovnávání. V roce 2010 je výše rozdílu tržeb z pronájmu městských a tržních bytů 80 533 tis. Kč za rok.

Město by při stanovení ceny nájemného mělo brát v úvahu sociální postavení nájemníků. Výše nájemného je proto nižší, protože většina nájemníků, která využívá městské byty, nemá finanční prostředky, aby si mohla dovolit byt za tržní cenu. Kdyby město stanovilo vyšší nájem, mohla by nastat situace, že by lidé nebyly schopni platit. Město by bylo například nuceno řešit vymáhání nájemného.

4.3 Doporučení

Z provedení uvedených analýz a porovnání je patrné, že pro město je výhodné provést prodej bytového fondu (nájemních bytů). Cílem je provedení výpočtu tržeb z prodeje bytů získaných navýšením rozpočtu o vybranou daň z nemovitosti a přijatý úrok z utržených finančních prostředků za prodeje bytů.

Tab. 4.4 Průměrná tržní cena bytů dle kategorie v letech 2010 - 2014

Kategorie bytu	2010	2011	2012	2013	2014
1+kk, 1+1	1 100 000	1 100 000	850 000	1 100 000	1 250 000
2+kk, 2+1	1 275 000	1 275 000	1 325 000	1 375 000	1 475 000
3+kk, 3+1	1 775 000	1 775 000	1 775 000	1 875 000	2 020 000
4+1	2 200 000	2 200 000	2 350 000	2 350 000	2 750 000

Zdroj: Hanácká realitní kancelář

V tabulce 4.4 jsou zobrazeny průměrné tržní ceny bytů ve sledovaném období, které byly zjištěny z interních dat Hanácké realitní kanceláře. Tyto údaje poslouží k analýze v další části práce, kdy město bude prodávat nájemní byty.

Tab. 4.5 Tržby z prodeje bytů (v tis. Kč) v letech 2010 - 2014

Kategorie bytu	Průměrný počet městských bytů	2010	2011	2012	2013	2014
1+kk, 1+1	946	1 040 600	1 040 600	804 100	1 040 600	1 182 500
2+kk, 2+1	448	571 200	571 200	593 600	616 000	660 800
3+kk, 3+1	408	724 200	724 200	724 200	765 000	824 160
4+1	9	19 800	19 800	21 150	21 150	24 750
Celkový příjem z prodeje bytů		2 355 800	2 355 800	2 143 050	2 442 750	2 692 210

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce 4.5 je zpracovaná analýza, ze které je patrné, kolik by město získalo na tržbách z prodeje nemovitostí v daných letech, kdyby rozprodalo celý svůj bytový fond (nájemní byty). Hodnoty jsou vyjádřené v tis. Kč, zjištěné z průměrných tržních cen prodaných bytů, vynásobené průměrným počtem bytů dle kategorie bytu, které město vlastnilo v daných

letech. Nejvyšších příjmů z prodeje je evidováno z prodeje bytů 1+0, 1+kk, 1+1, dále je to u bytů dle dispozice 3+kk, 3+1. Nejvyšších příjmů z prodeje by město utržilo v roce 2014, a to **2 692 210 tis. Kč**.

Tab. 4.6 Výpočet úroků z vkladu na bankovním účtu při prodeji celého bytového fondu v roce 2010 do roku 2014 (v tis. Kč)

Rok	2010	2011	2012	2013	2014
Celková jistina v (tis. Kč)	2 355 800	2 391 137	2 427 004	2 463 409	2 500 036
Úrok při výši 1,5% v (tis. Kč)	35 337	35 867	36 405	36 951	37 505

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 4.6 představuje výpočet úroků, které by město získalo z uložených finančních prostředků na bankovní účet v případě prodeje celého bytového fondu v roce 2010 při úročení bankovního účtu 1,5%. Vložená jistina včetně úroku za rok 2014 představuje **2 537 541 tis. Kč**. Zisk na úrocích za 5 let je ve výši **181 741 tis Kč**.

Tab. 4.7 Výpočet daně z nemovitých věcí v případě prodeje bytového fondu v roce 2010

Kategorie bytu	Průměrný počet městských bytů	2010	2011	2012	2013	2014
1+kk, 1+1	946	635 712	317 856	317 856	317 856	317 856
2+kk, 2+1	448	395 136	197 568	197 568	197 568	197 568
3+kk, 3+1	408	445 536	222 768	222 768	222 768	222 768
4+1	9	16 128	8 064	8 064	8 064	8 064
Celková částka v tis. Kč		1 492 512	746 256	746 256	746 256	746 256

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky 4.7 vyplývá, že prodejem bytů by město získalo další finanční zdroje, a to příjmem vybrané daně prodaných bytů.

- Podlahová plocha 40 m² (1+1,1+kk), 52 m² (2+kk,2+1), 65 m² (3+kk, 3+1), 106 m² (4+1)

- Daň podle jednotlivých kategorií bytu vyšla: 336 Kč/rok u bytu (1+1,1+kk), 441 Kč/rok (2+kk,2+1), 546 Kč/rok (3+kk, 3+1) a 896 Kč/rok (4+1)
- Rok 2010 – zvýšení místního koeficient na 2,zbylé roky koeficient 1

Výběrem daně z nemovitých věcí by město Olomouc získalo za období let 2010 – 2014 do svého rozpočtu **4 477 536 tis. Kč.**

Cílem této práce bylo provést výpočet tržeb z prodeje nájemních bytů, získání navýšení rozpočtu o vybranou daň z nemovitých věcí a příjmy z úroku v případě uložení tržeb z bytů na bankovní účet.

5 ZÁVĚR

Podpora bytové politiky je velice důležitá jak na úrovni státu, tak na úrovni obcí. Diplomová práce byla zaměřena na obecní bytovou politiku, která plní velký význam v oblasti bydlení a je ovlivňována bytovou politikou státu. V oblasti státu plní důležitou roli především Ministerstvo pro místní rozvoj, které zastává ústřední funkci v oblasti bydlení dále mezi významné orgány je možné zahrnout Státní fond rozvoje bydlení a Ministerstvo financí. Oblast bydlení se opírá o strategický dokument s názvem Koncepce bydlení ČR do roku 2020, vytvořený právě Ministerstvem pro místní rozvoj.

Cílem této diplomové práce bylo analyzovat a zhodnotit vybrané nástroje bytové politiky města Olomouce, speciálně byla provedena analýza zaměřená na zhodnocení efektivnosti pronájmu městských bytů a rozbor hospodaření s bytovým fondem.

V teoretické části práce byla použita **metoda** deskripce, v praktické části analýza statistických dat a časových řad, dále ke zhodnocení dosažených výsledků byla využita metoda komparace.

V úvodu diplomové práce byla stanovena jedna **hypotéza**: Nájemní byty města Olomouce se pronajímají za průměrně nižší nájemné, než je tomu u bytů pronajímaných za tržní nájem. Tato hypotéza byla potvrzena, bylo zjištěno, že průměrné **byty ve vlastnictví města** jsou pronajímány o **56,9 % nižší cenu**, než je tomu u bytů pronajímaných za tržní cenu.

V rámci druhé kapitoly byla provedena analýza bytové politiky města Olomouce, kde byly hodnoceny vybrané nástroje obecní bytové politiky. Analýza byla zaměřena na vývoj bytového fondu města, dále pronájem městských bytů, kde byly objasněny pravidla poskytování nájemního bydlení, přehled nájemních bytů a výše nájemného. Další část zahrnovala vymezení vnější bytové politiky, prodej bytového fondu a rozbor dalších nástrojů bytové politiky.

Ve třetí kapitole bylo provedeno zhodnocení vývoje bytového fondu a komparace týkající se porovnání výše nájemného bytů ve vlastnictví města a nájemného tržních bytů. Z vývoje bytového fondu města bylo zjištěno, že dochází každým rokem k poklesu městského bytů. V současné době město vlastní 1 643 bytů, 319 nebytových prostor a 141 domů. U provedené

komparace výše nájemného bytů ve vlastnictví města a bytů nabízených na trhu bylo zjištěno, že město Olomouc nabízí své byty levněji, než je obvyklé nájemné tržních bytů v Olomouci. Nájem určený městem je stanoven u standardních bytů na 84 Kč/m²/měsíc, průměrná cena obvyklého nájemného tržních bytů činí za 1 m² 131,8 Kč. Rozdíl tedy představuje 47,8 Kč na metru podlahové plochy.

V doporučení jsem nastínila situaci, kolik by město utržilo, kdyby prodalo celý svůj bytový fond (nájemní byty). Byly zjištěny celkové příjmy z prodeje bytů, dále navýšení tržeb, které by město získalo z uložených finančních prostředků za prodeje bytů v roce 2010 při úročení 1,5 %. Vložená jistina v roce 2010 včetně úroku za rok představuje v roce 2014 částku **2 537 541 tis. Kč**. Zisk na úrocích za 5 let je ve výši **181 741 tis Kč**. Dále byly vyčísleny příjmy daně z nemovitých věcí. Výběrem daně z nemovitých věcí by město Olomouc získalo za období let 2010 – 2014 do svého rozpočtu **4 477 536 tis. Kč**.

Z provedených analýz a výpočtů je patrné, že je pro město výhodnější provést prodej bytového fondu – nájemních bytů, v co nejvyšší míře. Je však třeba ponechat určitou část bytů pro sociálně slabší rodiny, které nejsou schopny nájemní byt zakoupit, případně hradit vyšší tržní nájemné. V případě prodeje bytů se jedná o jednorázové příjmy, které by mohly být využity například na novou bytovou výstavbu bytů pro sociální účely.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

a, Odborná literatura

LUX, Martin., a KOSTELECKÝ Tomáš., *Bytová politika teorie a inovace pro praxi*. 1. Vydání. Praha: Sociologické nakladatelství v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1.

POLÁKOVÁ, Olga et al. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

SLAVATA, David., *Bytová politika obcí ve vybraných regionech a možnosti jejího hodnocení na základě zvolených ukazatelů*. 1.vyd. Ostrava: Vysoká škola báňská – Technická univerzita, 2003. 82 s. ISBN 80-248-0431-X.

SCARRETT, Douglas and Sylvia OSBORN. *Property Valuation*. New York: Routledge, 2014. 208 p. ISBN 978-0-415-71768-0.

ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra a kol. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové: Civitas per populi, 2006. 200 s. ISBN 80-903813-0-8.

b, internetové zdroje

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD: *Sčítání lidu 2011* ze dne 20. ledna [online]. Dostupný z www.czso.cz/csu/czso/metodika-sldb-2011

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD: *Metodika SLDB 2011* ze dne 20. ledna [online]. Dostupný z www.czso.cz/csu/czso/metodika-sldb-2011

EPRAVO: *Byt zvláštního určení* ze dne 20. ledna [online]. [online]. 2016 [cit.2016-3-20]. Dostupný z www.epravo.cz/top/clanky/byt-zvlastniho-urceni

PORTÁL NA PODPORU ROZVOJE OBCÍ. *Veřejný sektor a veřejné služby* ze dne 20. ledna [online]. Dostupný z: www.rozvojvobci.cz/verejny-ssektor-verejne-statky-a-sluzby

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ: *Bydlení a bytová politika* ze dne 20. Ledna [online]. Dostupný z www. <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika>

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ *Koncepce bydlení ČR do roku 2020* ze dne 20. Ledna [online]. Dostupný z www. <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020>

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ: *Koncepce bytové politiky* [online]. ze dne 20. Ledna [online]. Dostupný z www. <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Koncepce-bytove-politiky>

MINISTERSTVO VNITRA ČR *Metodická příručka pro obce v oblasti bydlení* ze dne 20. Ledna [online] Dostupný z www. <http://www.mvcr.cz/soubor/02-06-pdf.aspx>

STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC: *Integrované plány rozvoje*. ze dne 20. ledna [online] [online]. Dostupný z www. <http://www.olomouc.eu/podnikatel/uzemni-plan-mesta-a-strategie-rozvoje/integrované-plány-rozvoje>

STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC: *Koncepce hospodaření s vybraným nemovitým majetkem* ze dne 20. ledna [online]. Dostupný z www. <http://www.olomouc.eu/koncepce-hospodareni-s-nem-majetkem.pdf>

STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC: *Profil města Olomouc* ze dne 20. ledna [online] Dostupný z www. http://www.olomouc.eu/administrace/repository/gallery/articles/88_/8827/profil-mesta-olomouce-2015.cs.pdf

VZDĚLANÝ ZASTUPITEL: *Bydlení* [online]. Dostupný z www. <http://www.vzdelanyzastupitel.cz/data/fileBank/e6a0289a-cdcd-4e82-9d52-2b775f125728.pdf>

SEZNAM ZKRATEK

SNO – Správa nemovitostí Olomouc

SLDB – Sčítání lidu, domů a bytů

PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 22. dubna 2016



Bc. Zuzana Srovnalová

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 Výkaz zisku a ztráty společnosti SNO, a.s. v letech 2013, 2014

Příloha č. 2 Lokality s nejvyšším počtem pronajímaných bytů

Příloha č.3 Graf -Dispoziční řešení celkového počtu nájemních bytů

PŘÍLOHA č. 1

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (v tis. Kč)					
Rok	2 014	2 013		2014	2013
Výkony a prodej zboží	40 943	38 799	Provozní HV	4 709	1 212
tržby za služby a výrobky	40 943	38 799	Změna stavu rezerv	0	0
Výk.spotř.a nákl.na prodej zboží	9 743	13 502	Jiné finanční výnosy	791	1 198
PŘIDANÁ HODNOTA	31 201	25 297	Jiné finanční náklady	611	501
Osobní náklady	24 820	24 488	FINANČNÍ HV	-541	277
Odpisy dl.nehm.a hm.maj	2 864	2 481	HV za běžnou činnost	1 652	1 489
Změna stavu rezerv	8	-1 906	Mimořádné výnosy	303	49
Jiné provozní výnosy	1 250	1 086	Mimořádné náklady	0	0
Jiné provozní náklady	220	627	Mimořádný HV	303	49
			HV za účetní období	1 955	1 538

PŘÍLOHA č. 2

Městská část Olomouce	Ulice	Počet bytů
Nové sady	Fischerova	125
	Peškova	124
Kláštevní Hradisko	Černá cesta	365
Hodolany	tř. Kosmonatů	115
	Příčná	93
Řepčín	Balbínova	78
Neředín	Politických vězňů	170
Nový svět	Přichystalova	268
Lazce	Synkova	77

PŘÍLOHA č. 3

